

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Karianne Amlie

Mobil 977 57 259

E-post karianne.amlie@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 690 000,-
Omkostn.: Kr 143 600,-
Total ink omk.: Kr 5 833 600,-
Felleskostn.: Kr 2 569,-
Selger: Finstadkrysset Eiendom AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 48/48 kvm
Tomtstr.: 6363.4 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 234, bnr. 102
Snr. 136
Oppdragsnr.: 1002250334

Lækker 2-roms selveier på Sørengkaia. Balkong med utsikt mot fjorden og Ekeberg

Å bo en ti minutters gåtur fra sentrum og noen få meter unna Oslofjorden høres for mange ut som en fjern og urealistisk tanke. Her derimot, er dette i aller høyeste grad en realitet.

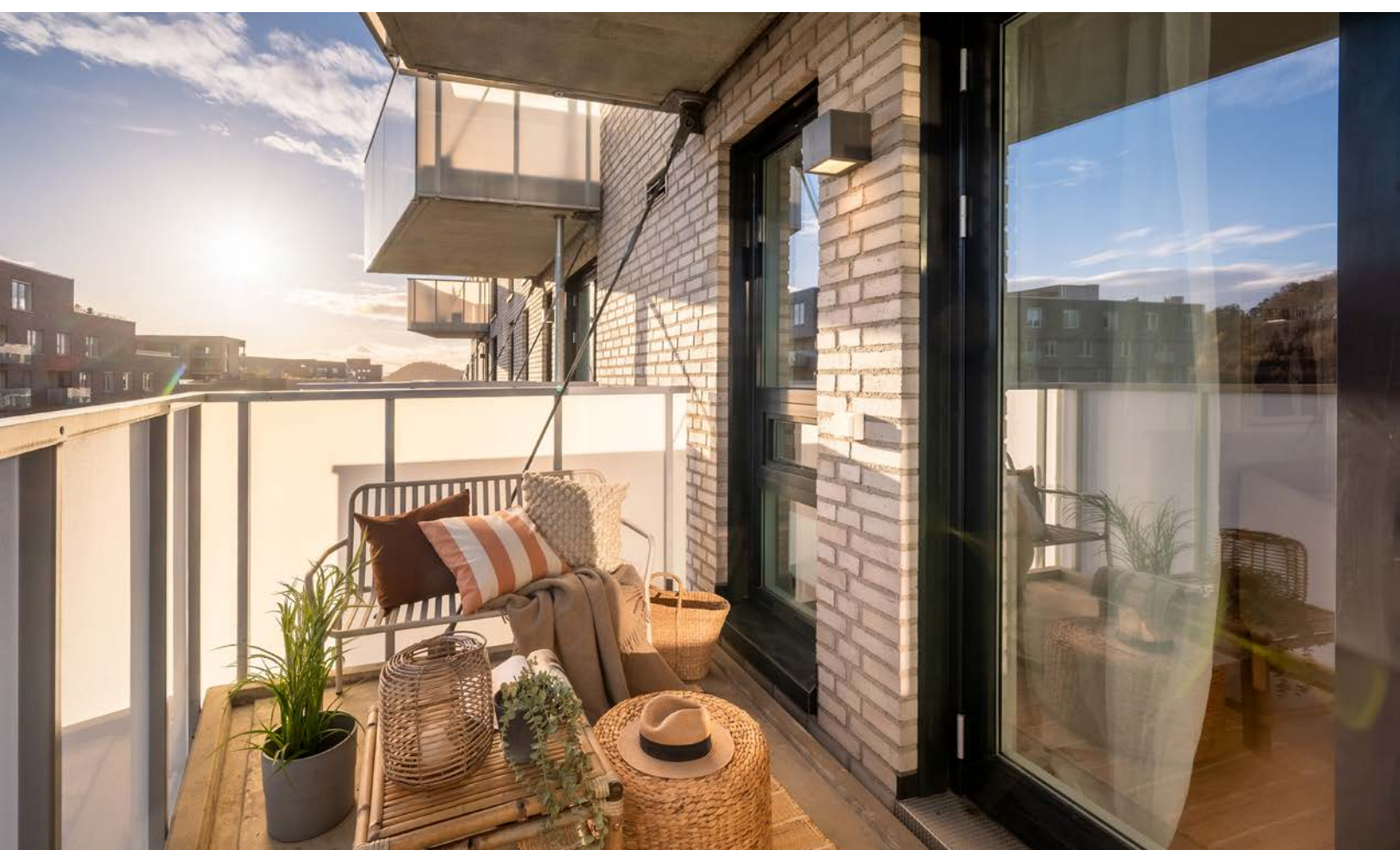
Velkommen til en stilren 2-roms selveierleilighet på Sørengkaia! Leiligheten ligger i 5. etasje og oppleves meget arealeffektiv. Her får du en åpen stue/kjøkken-løsning, soverom med eget walk-in-closet og et moderne bad med opplegg til vaskemaskin og tørkeskap. På sommerstid kan du nyte solen på egen balkong, eller på sameiets fantastiske takterrasse. I tillegg er det kun et par minutters gange til Sørenga Sjøbad, hvor sommeren virkelig kan nytes til det fulle. Sameiet disponerer også fem kajaker, en bredskapsbåt, tre SUP-brett, en egen kajakkrampe i kanalen og to kajakkgarasjer.

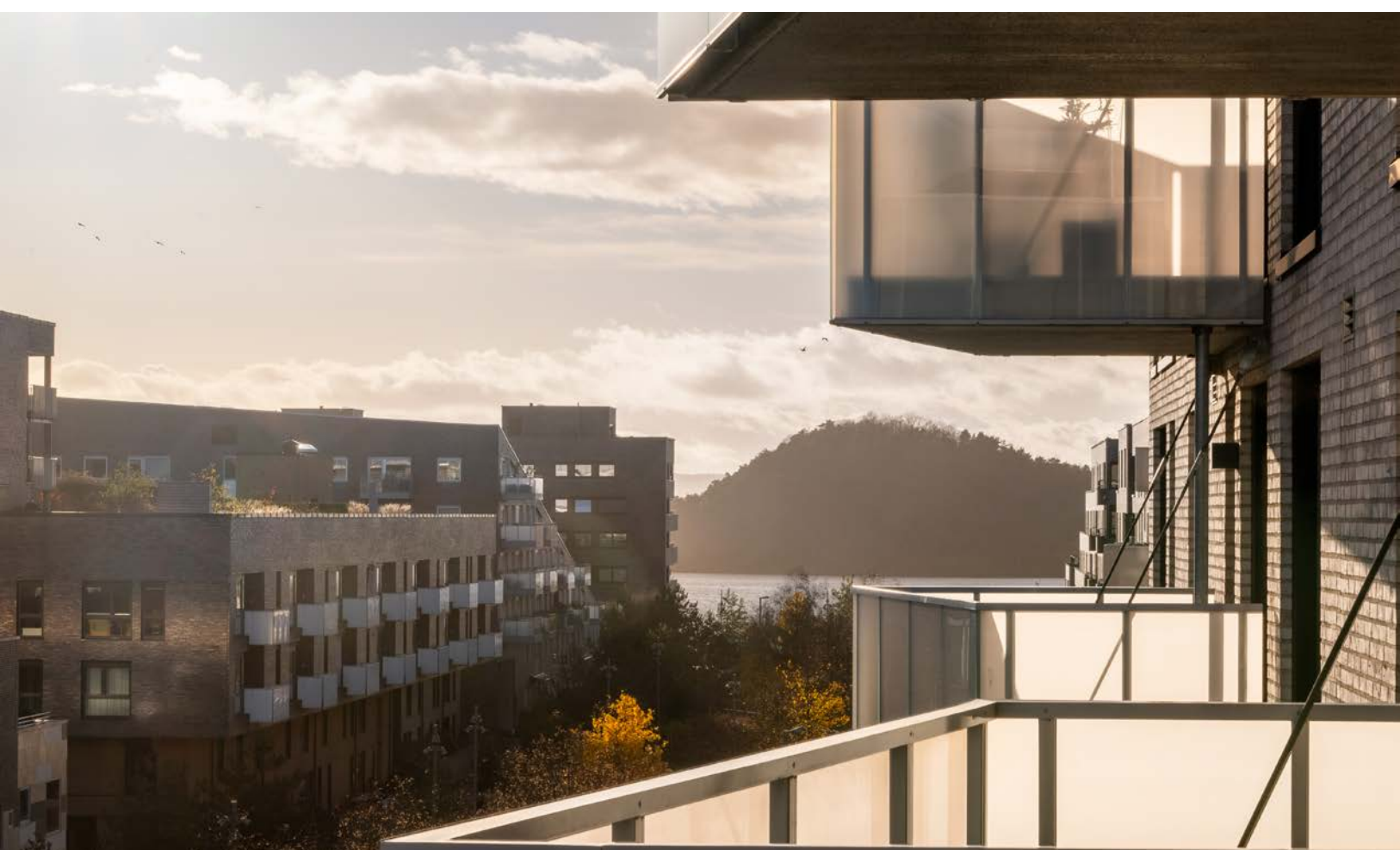
Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	25
Tilstandsrapport	39
Nabolagsprofil	55
Budskjema	99















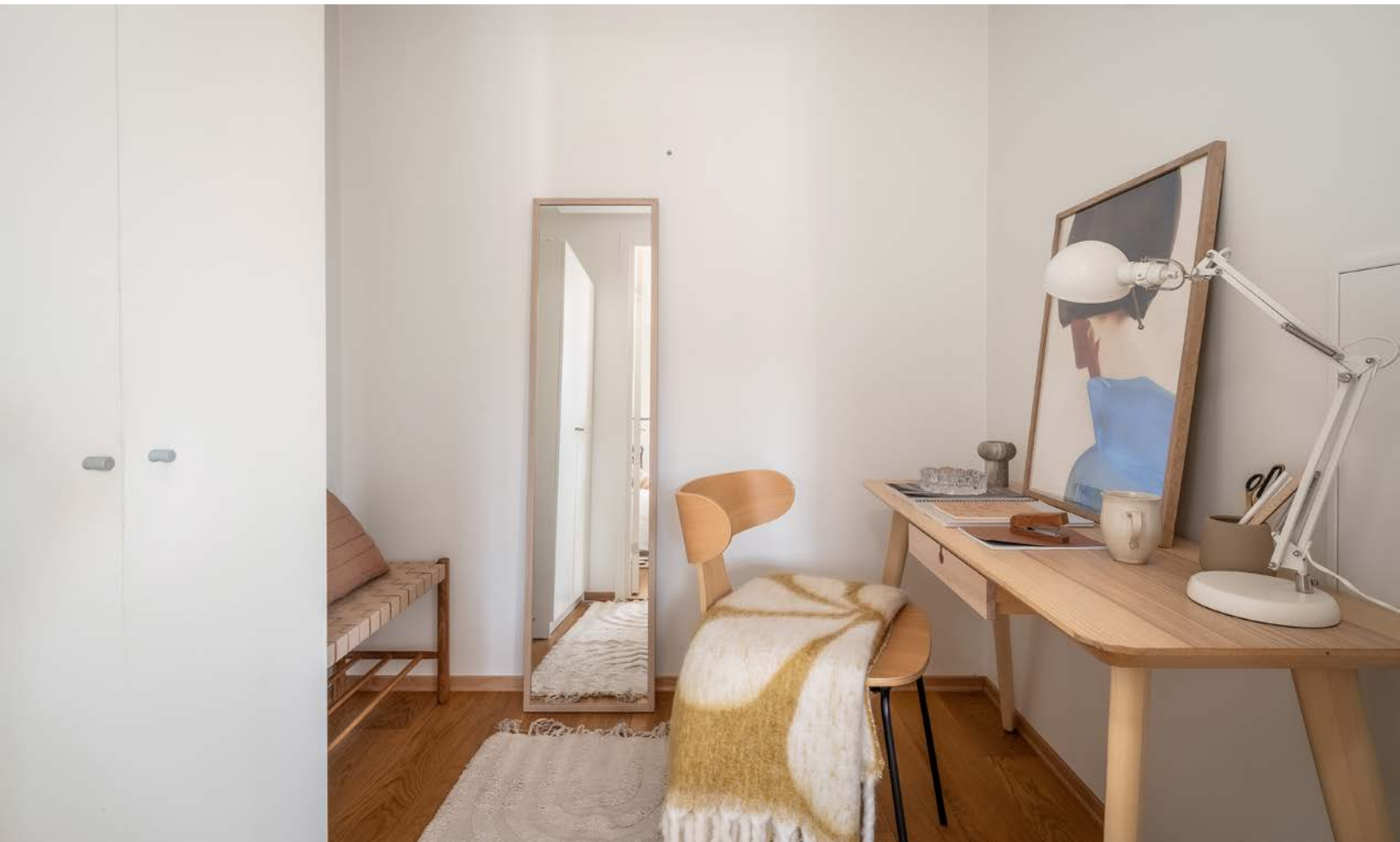












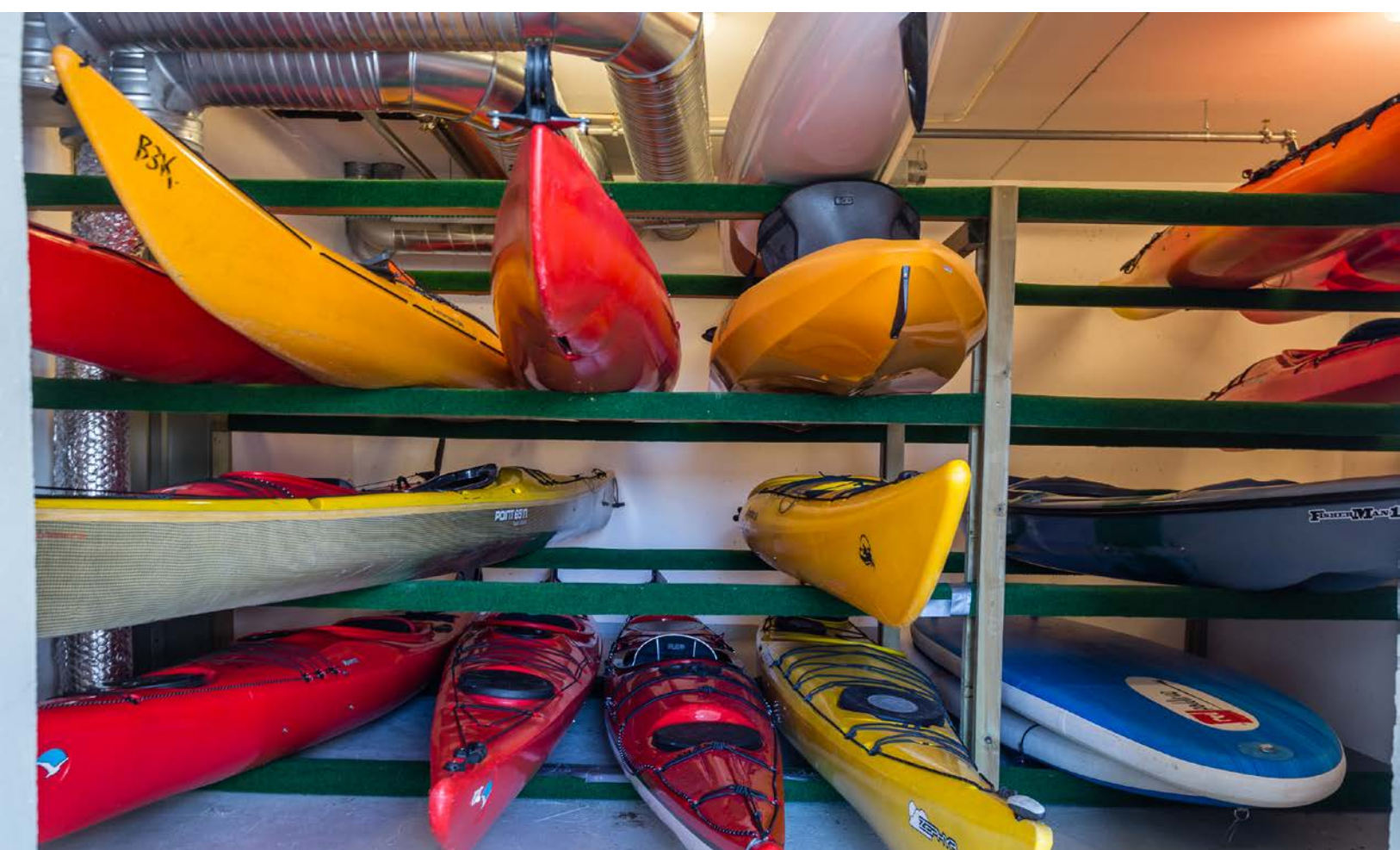
















Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 48 m²

BRA totalt: 48 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 48 m² Entre, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang balkong, soverom og omkleddingsrom.

TBA fordelt på etasje

5. etasje

6 m² Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles sykkelrom, takterrasse og kajakkparkering.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6363.4 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet.

Beliggenhet

Sørenga er blitt et attraktivt område av det nye Oslo. Her kan du bo midt i byen og samtidig kun få meter unna fjorden.

På Sørenga har man et utvalg av restauranter, caféer og dagligvarebutikk som er i stadig utvikling. Kun noen minutters gang unna finner man Barcode med flere butikker og spisesteder, og herfra når man lett både Oslo S og selve sentrumskjernen.

Sørengkaia er utstikkeren som ligger ut fra Bjørvika og har skue mot Operaen, Barcode, Holmenkollåsen, Akershus festning, Hovedøya og Ekebergåsen. Dette er en unik bydel

som har en enestående beliggenhet; sentralt plassert i byens kultursentrum, nær offentlig kommunikasjon, og med sjøen på alle sider. Med sitt nære naboskap til Operaen og det nye Munch museet vil Sørenga være et stort og viktig element i dette nye offentlige byrommet i fjordlandskapet.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken er oppført med betong grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Etasjeskillere i armert betong. Utvendig kledning av lys teglstein og beiset trepanel. flatt tak, tekket med antatt papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag. Blokken fremstår som godt vedlikeholdt.

Innhold

Leiligheten ligger i 5.etasje og inneholder entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang balkong, omkleddingsrom og soverom.

Det medfølger også en bod i kjelleren.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

- Vinduer og dører: TG-2 er satt med tanke på at ett dørblad i fløy balkongdør er preget av stedvis mindre slagskader i utvendig metall ramme og stedvis sårskader og sprekkdannelser i trevirke, samt lokalt dels defekt tetningslist. Sårskader og sprekkdannelser i dør mot fellesareal, lokalt i området rundt låskasse. Noe slark i dør mot fellesareal mellom dørramme og dørblad som medfører økt grad av transport av lyd og energi.
- Elektrisk: TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i forbindelse med oppføringen av bygget, at det ikke er foretatt en kontroll av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og

løs stikkontakt på vegg i stue.

- Ventilasjon: TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i stue/kjøkken på befaringsdag. Det antas at forholdet skyldes feil innstilling på styringsbryter til ventilasjonsanlegget.
- Overflater bad: TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i nedsenket dusjsone ikke tilfredsstiller krav til 1:50 fall, da vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse, samt stedvis svertesoppdannelser i fugemasse i dusjsone.
- Membran, tettesjikt og sluk: TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at vannlåsen ikke var mulig å få opp av gulvsluket og at dette medfører redusert mulighet for rengjøring av gulvsluk og stakemulighet gjennom gulvsluk.
- Gulv: TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er stedvis preget av bruksslitasje, en lokal slagskade i stue, lokal fargenyanse på parkettgulv i stue, ukjent årsak, samt stedvis glipper mellom parkettbord i lengderetning.
- Vegger: TG-2 er satt med tanke på slagskade i en veggplate i entre, vegger i soverom er preget av skruehull med plugg og gjennomgående sprekke/risdannelse i veggplater over ett øvre hjørne av døråpning til omkleddingsrom. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Det følger ikke parkeringsplass med seksjonen.

Sameiet tilhører Sørengstranda Garasjesameie hvor biloppstillingsplasser fritt kan selges og leies ut.

Styret har avtale med Rema1000 om at beboerne i Sameiet Sørengstanda kan benytte de 15 p-plassene i garasjeanlegget som eies av Rema1000 utenom butikkens åpningstider, gitt vilkår som følger.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i

eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen, og derfor har begrenset kjennskap til den.

Energi

Oppvarming

Sentralvarmeanlegget i bygget er tilknyttet fjernvarmeanlegg. Radiatorer i stue/kjøkken og soverom.

Energikarakter

C

Energifarge

Lys grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 690 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må

derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

49/18867

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader er på kr 2 569,- pr. måned, og er fordelt slik:

- Fjernvarme Akonto kr 497,-
- Bredbånd kr 209,-
- Felleskostnader bolig kr 1 863,-

Fra 01.01.26 øker posten bredbånd til kr 260,- og felleskostnader til kr 1 901,-. Nye månedlige felleskostnader vil da være kr 2 658,-.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av sameiet/borettslagets driftskostnader. Det gjøres oppmerksom på at felleskostandene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjelde kostnader og vedtak.

Boligselskapet har inngått avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning fra 01.10.2025. Kostnader knyttet til oppvarming, varmt tappevann og kaldt forbruksvann faktureres månedlig via felleskostnadene og vil varierer etter forbruk.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 569

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Sørengstranda

Organisasjonsnummer

917101175

Om sameiet

Generelle opplysninger

Sameiet Sørengstranda består av de to bygningene T1 og T2 (Sørengkaia 7 til 51) med totalt 215 boligenheter, nærings- og restaurantlokaler på bakkeplan samt garasje-anlegg under begge byggene.

På sameiets egen hjemmeside: <http://sorengstranda.no/> finner du svar på det meste.

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.

Vaktmester

Sameiet har avtale med Vaktmester Andersen. Vaktmesteren er innom sameiet mandager, onsdager og fredager. Vaktmesteren har i utgangspunktet kun ansvar for fellesområdene. Ved bestilling av vaktmestertjenester til egen seksjon, skal kostnaden dekkes av den enkelte seksjoneier.

Kajakklubben

Sameiet disponerer et eget kajakrom med 6 kajaker, 3 SUP-brett og en robåt. I tillegg til utlån av kajaker og SUP-brett, tilbyr klubben leie av plasser for oppbevaring av private kajaker. For å kunne benytte dette, må man være medlem av kajakklubben.

Innmelding gjøres på e-post til kajakk.sorengstranda@gmail.com.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 234, bruksnummer 102, seksjonsnummer 136 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/234/102/136:

02.04.2012 - Dokumentnr: 263350 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:234 Bnr:29

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:234 Bnr:102

20.11.2015 - Dokumentnr: 1086476 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 136

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 49/18867

02.05.2018 - Dokumentnr: 718279 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:1-129

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Gjelder regulert fellesområde

Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2018 - Dokumentnr: 718279 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:109 Snr:1-120

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Gjelder regulert fellesområde

Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2018 - Dokumentnr: 718279 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:1-112

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Gjelder regulert fellesområde

Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Midlertidig brukstillatelse - Sørengaia 7-53 - Felt D1a Sørenga.

Tiltaksart: Oppføring. Datert 14.11.2018.

Byggetegninger

Dagens planløsning er i henhold til «Orienteringsplan for Sørenga D1-a, plan 5, leilighet

S2503» fra 2016, utført av Lpo Arkitekter AS.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.11.2018.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning, allmenntillegget formål (kultur, undervisning, idrett) etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-4099.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

142 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

143 600 (Omkostninger totalt)

154 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

157 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 833 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 844 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 847 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 143 600

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av kjøper at tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 000 Digitale prospekter

5 500 Fotograf

1 910 Garantipremie/inneståelse

3 000 Gebyr for betalingsutsettelse /ved utlegg styling blir det 1.500,- ekstra)
19 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
4 500 Opplysninger fra forretningsfører
5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
19 390 Tilretteleggingsgebyr
2 800 Visninger/overtakelse per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 153 400

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Karianne Amlie
Partner / Eiendomsmegler
karianne.amlie@aktiv.no
Tlf: 977 57 259

Ansvarlig megler bistås av

Karianne Amlie
Partner / Eiendomsmegler
karianne.amlie@aktiv.no
Tlf: 977 57 259

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

06.11.2025

Vedlegg

Sørengkaia 33 0194 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2015

BRA: 48 m²

BRA (ny arealstandard): 48 m²

BRA-i (ny arealstandard): 48 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: 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

Tilstandsgrad 3: 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/37460>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

- Vinduer og dører
- Elektrisk
- Ventilasjon
- Våtrom:
 - Overflater
 - Membran, tettesjikt og sluk
- Øvrig: Gulv
- Øvrig: Vegger

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.11.2025

Rapportdato
3.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Finstadkrysset Eiendom AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Rønning** Telefon: **99511869**
Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS** Epost: **paal@taksthuset.no**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Sørengaia 33, 0194 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	234	Bruksnr:	102	Festenr:
Seksjonsnr:	136	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	2015					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten har en god standard, men fremstår med bruksslitasje på overflater. Leilighetens innvendige bygningsmessige standard er i vesentlig grad fra byggeår.

Blokk i 7 etasjer beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via åpen gjennomgang fra gate, gårdstun, trappeoppgang/heis og fellesgang fra Sørengaia.

Kommunalt vann og avløp.

Mulighet for leie av biloppstillingsplass i garasjeanlegg med innkjøring fra Sørengaia.

Blokken er oppført med betong grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Etasjeskillere i armert betong. Utvendig kledning av lys teglstein og beiset trepanel. flatt tak, teknet med antatt papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Blokken fremstår som godt vedlikeholdt.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	48	48	0	Entre, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang balkong, soverom og omkleddingsrom.	
Totalt m²	48	48	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	48	48	0	0	6
Totalt m²	48	48	0	0	6

Kommentar til arealberegning

Definert omkleddingsrom i leiligheten med innvendig netto areal på ca 3,8 m² er på opprinnelige tegninger fra byggeår antatt definert som bod. Bruksendringen av rommet fra tilleggsdel til hoveddel er ikke byggemeldt. Undertegnede har valgt å definere dette som P-rom ut fra bruken og innredningen av rommet på befaringsdag.

Ukjent om leiligheten disponerer en kjellerbod.

Felles sykkelrom, takterrasse og kajakk parkering.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Sydøstvendt balkong på ca. 6,4 m2 med utelys og strømuttak. Betonggulv med integrert avrenning i gulv ført til gulvsluk. Rekkverk oppført i behandlet stålkonstruksjon med utfyllende glassflater av frosted glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Rekkverkshøyden er målt til ca 126 cm. Dagens forskriftskrav er på 120 cm.	
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglass vinduer fra 2014.	
2-lags isolerglass vinduer fra 2014 i fløy balkongdør.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med kikkehull, fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på at ett dørbblad i fløy balkongdør er preget av stedvis mindre slagskader i utvendig metall ramme og stedvis sårskader og sprekkdannelser i trevirke, samt lokalt dels defekt tetningslist.

Sårskader og sprekkdannelser i dør mot fellesareal, lokalt i området rundt låskasse.

Noe slark i dør mot fellesareal mellom dørramme og dørbblad som medfører økt grad av transport av lyd og energi.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Betongdekke

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det ikke registrert nevneverdige forhold av skjevheter.

6.4 Kjøkken**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Åpent kjøkken:

Lyse, glattlakkerte, høyglans fronter fra HTH kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgrep kjøkkenbatteri. Sprutplate er montert på vegg over benk.

Integrert komfyr med induksjon platetopp og kjølfrys. Frittstående oppvaskmaskin.

Det er montert Aquastop på kaldtvannsinntak i benkeskap i kjøkken samt Waterguard i benk.

Komfyrvakt er antatt integrert i ventilator.

Kjøkkenet ble oppført i 2015.

En mindre sårskade i dørfront til fryseskap.

Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt ble påvist i utsatte soner.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator over komfyr fra byggeår. Type: Røros Hetta med av/på spjeld.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens planløsning er i henhold til «Orienteringsplan for Sørenga D1-a, plan 5, leilighet S2503» fra 2016, utført av Lpo Arkitekter AS.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger Midlertidig brukstillatelse - Sørengaia 7-53 - Felt D1a Sørenga. Tiltaksart: Oppføring. Dateret 14.11.2018.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Felles brannvarslingsanlegg med en sensor i leiligheten samt i fellesareal. Sprinkleranlegg i leiligheten samt fellesareal.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Antatt felles plast avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	
Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar. Noe dårlig avrenning gjennom servantavløp. Det anbefales å utbedre forholdet.	
TG-1	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
Plastrør er benyttet som skjult rørføring i leiligheten. Bad og kjøkken er oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med integrert lukket fordelingsskap i himling i bad med stoppekraner. I tillegg er det montert hovedstoppekraner til leiligheten med vannmåler på varmtvannsinntak i lukket fordelingsskap i vegg i entre, adkomst via inspeksjonsluke.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Vannrør i leiligheten er fra byggeår. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra byggeår. Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
Stoppekraner i fordelingsskap i leiligheten fungerer som tiltenkt.	
TG-1	

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Det elektriske anlegget i leiligheten er fra byggeår.

Sikringsskapet er plassert i vegg i omkleddningsrom med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal i samme plan.

Skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Varmekabler i bad.

Downlight belysning i bad.

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

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

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i forbindelse med oppføringen av bygget, at det ikke er foretatt en kontroll av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og løs stikkontakt på vegg i stue.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, samt å feste løs stikkontakt tilfredstillende til vegg i stue.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Radiatorer i stue/kjøkken og soverom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Radiatorer, radiatorkraner og radiatorrør fra byggeår. Fordelingsskap for sentralvarmeanlegget i leiligheten er montert i vegg i entre med stoppekran, strupeventil og vannmåler, adkomst via inspeksjonsluke. Sentralvarmeanlegget i bygget er tilknyttet fjernvarmeanlegg.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	
Radiatortrør i stue/kjøkken og soverom er ført inn i yttervegg. Forholdet er en ikke anbefalt bygningsteknisk løsning med tanke på frostproblematikk. Eier har ikke opplevd problemer med frostproblematikk i eierperioden. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak.	

6.10 Ventilasjon

Type ventiler	Balansert ventilasjon
Balansert mekanisk ventilasjonsanlegg med tilluftsventiler i oppholdsrom samt avtrekk i bad og stue/kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent når filter i ventilasjonssentral/aggregat i himling i omkleddningsrom sist er skiftet.	
Er det tegn på fukt eller mug i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
Det er ikke montert tilluft/avtrekk i entre og omkleddningsrom. Styringsbryter til ventilasjonsanlegget i leiligheten er montert på vegg i omkleddningsrom. TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i stue/kjøkken på befaringdag. Det antas at forholdet skyldes feil innstilling på styringsbryter til ventilasjonsanlegget.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Badet ble oppført i ca 2015 som ett prefabrikkert modulbad.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Dør er plassert i våtsone, men i vesentlig grad skjermet bak dusjvegg. Det ble ikke registrert forhold av fuktproblematikk på dørblad, dørramme og dørgerikter.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, ansees som tilfredsstillende.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp slukrist i noe nedsenket (ca 0,4 cm) dusjsone er 1,9 cm.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 2,2 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i nedsenket dusjsone ikke tilfredsstillende krav til 1:50 fall, da vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse, samt stedvis svertesoppdannelser i fugemasse i dusjsone.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Klemring og tettesjikt/membran var ikke mulig å besiktige på grunn av overdekning.	
TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at vannlåsen ikke var mulig å få opp av gulvsluket og at dette medfører redusert mulighet for rengjøring av gulvsluk og stakemulighet gjennom gulvsluk.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Heldekkende servantbenk med ettgrepsservantbatteri og underliggende benkeskap samt avsatt plass til vaskemaskin med opplegg. Integrert speil i vegg over servantbenk. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri med to dusjhoder. Tørkeskap med dør/vegg av herdet, frostat glass.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Dels defekt tetningslist til en dusjdør.	
Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
2 avtrekksventiler i himling i bad, en i dusjsone og en i tørkeskap.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom avtrekksventiler i himling i bad.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt**TG-1**

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

Det ble søkt etter fukt i vegger i bad, det ble ikke registrert negative forhold.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av badet i 2015.

6.12 Øvrig: Gulv**Beskrivelse**

Fliser i bad, forøvrig 1-stavs eikeparkett.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er stedvis preget av bruksslitasje, en lokal slagskade i stue, lokal fargenyanse på parkettgulv i stue, ukjent årsak, samt stedvis glipper mellom parkettbord i lengderetning.

6.13 Øvrig: Vegger**Beskrivelse**

Fliser i bad, malte plater i entre og stue/kjøkken, forøvrig malte plater/mur.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på slagskade i en veggplate i entre, vegger i soverom er preget av skruer hull med plugger og gjennomgående sprekk/rissdannelse i veggplater over ett øvre hjørne av døråpning til omkleddingsrom.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgradering av innvendige veggflater bør påregnes.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Folierte stål himlingsplater i bad, malte plater i entre og omkleddingsrom, malte betongelementer/plater i soverom, malte betongelementer i stue/kjøkken.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,62 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, glattlakkerte dører fra byggeår, som to skyvedører til soverom.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner og videobilde.
To fastmonterte garderober i soverom.
Ett frittstående garderober i omkleddingsrom.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.17 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

Nabolagsprofil

Sørengaia 33 - Nabolaget Bjørvika - vurdert av 115 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Sørenga Linje 85	3 min 0.3 km
Bjørvika Linje 13, 19	11 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 1 km
Jernbanetorget Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.3 km
Oslo Gardermoen	35 min

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	15 min 1.3 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	24 min 2 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	6 min 2.3 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	24 min 2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	8 min 2.9 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	22 min 1.7 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	22 min 1.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

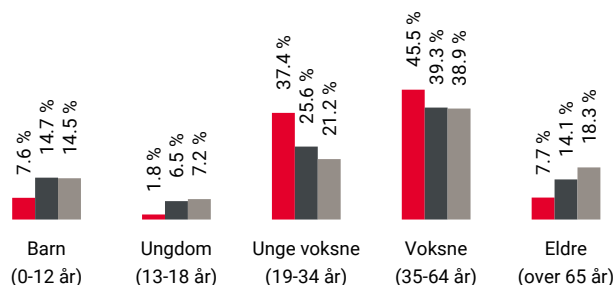
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

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) 119 barn	1 min 0.1 km
Strekken barnehage (1-5 år) 53 barn	10 min 0.9 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (0-5 ... 70 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Sørenga Post i butikk	2 min 0.1 km
Coop Prix Sørenga PostNord, søndagsåpent	3 min 0.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Tog/t-bane

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 92/100

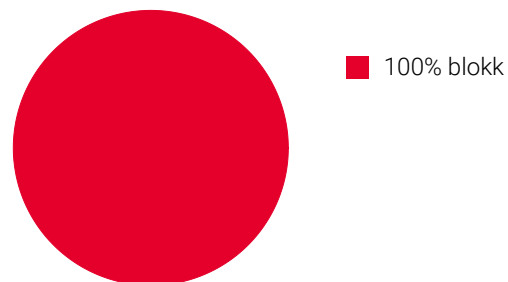
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 89/100

 **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.»

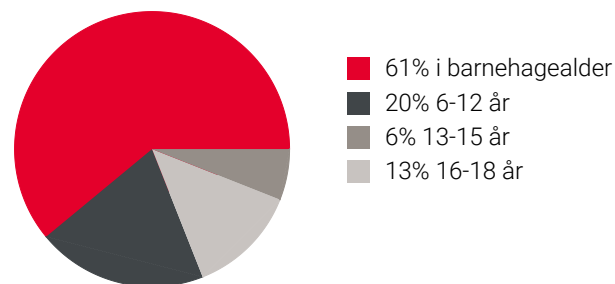
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Barcode 12 min 
-  Apotek 1 Bjørvika 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



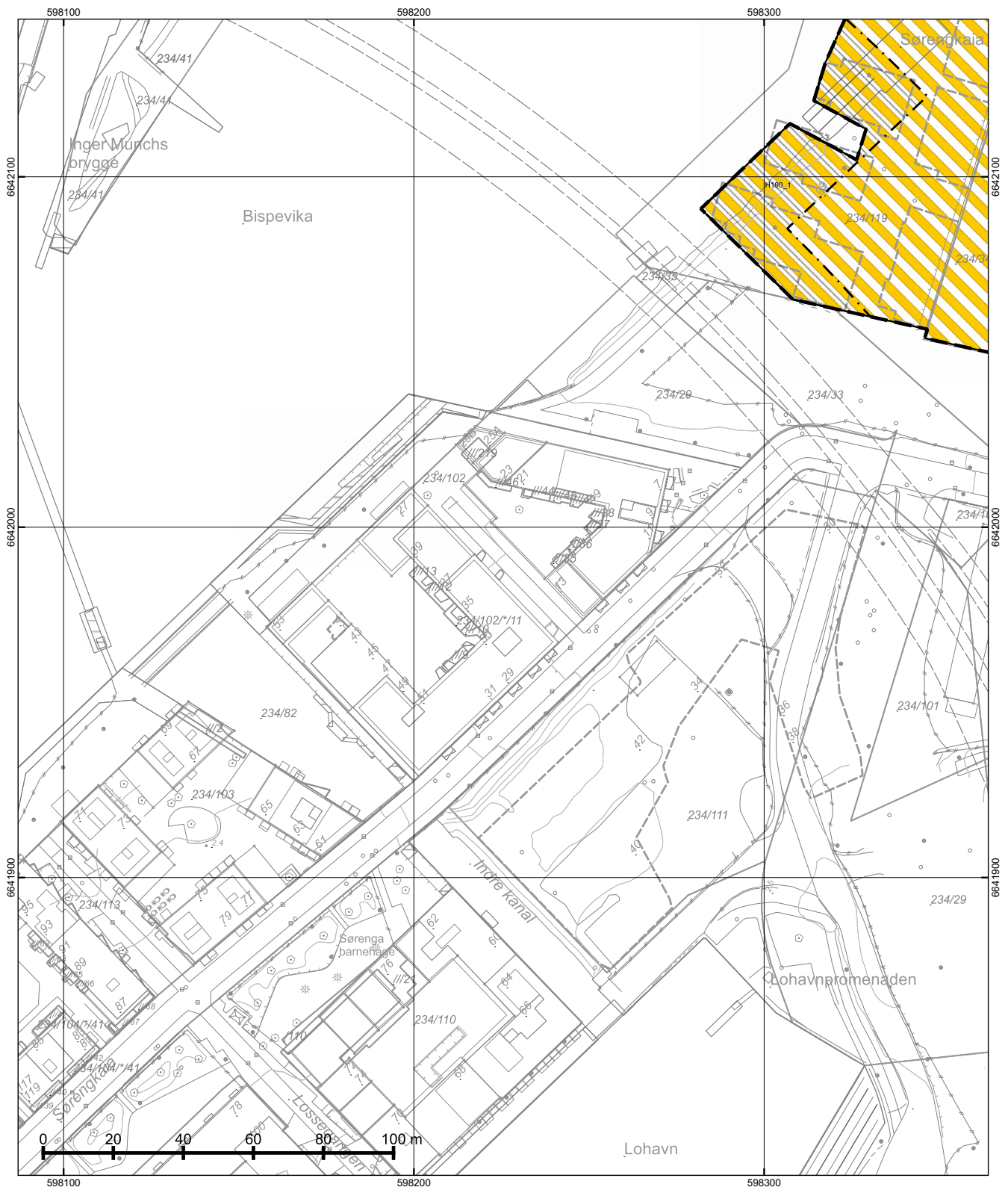
0% 51%

-  Bjørvika
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

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

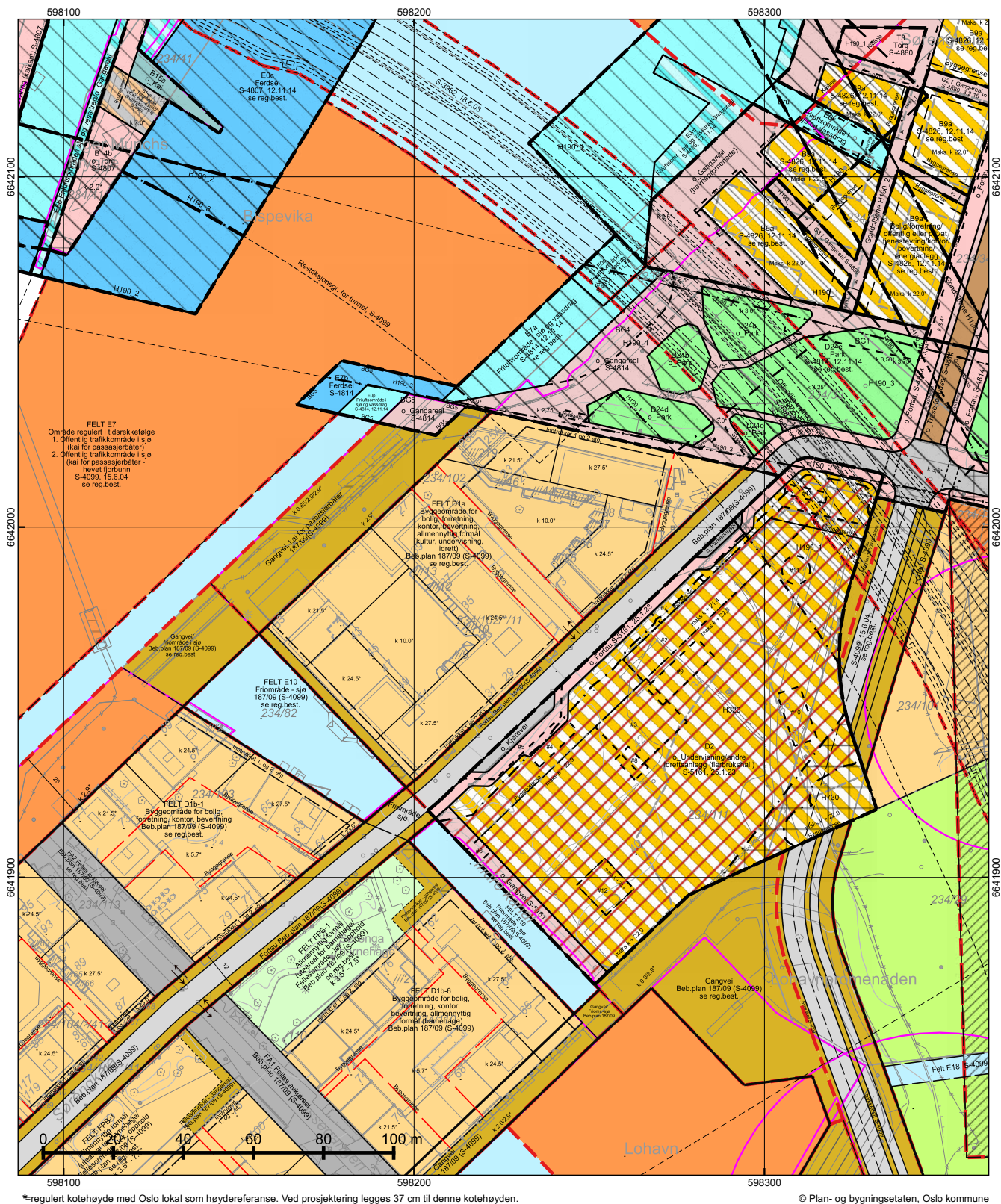




*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 30.10.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	PlottID/Best.nr: 149178/ 86521766	Deres ref.:	
	Adresse: Sørenga 33	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 234/102		



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.10.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 149178/ 86521766

Adresse: Sørengaika 33

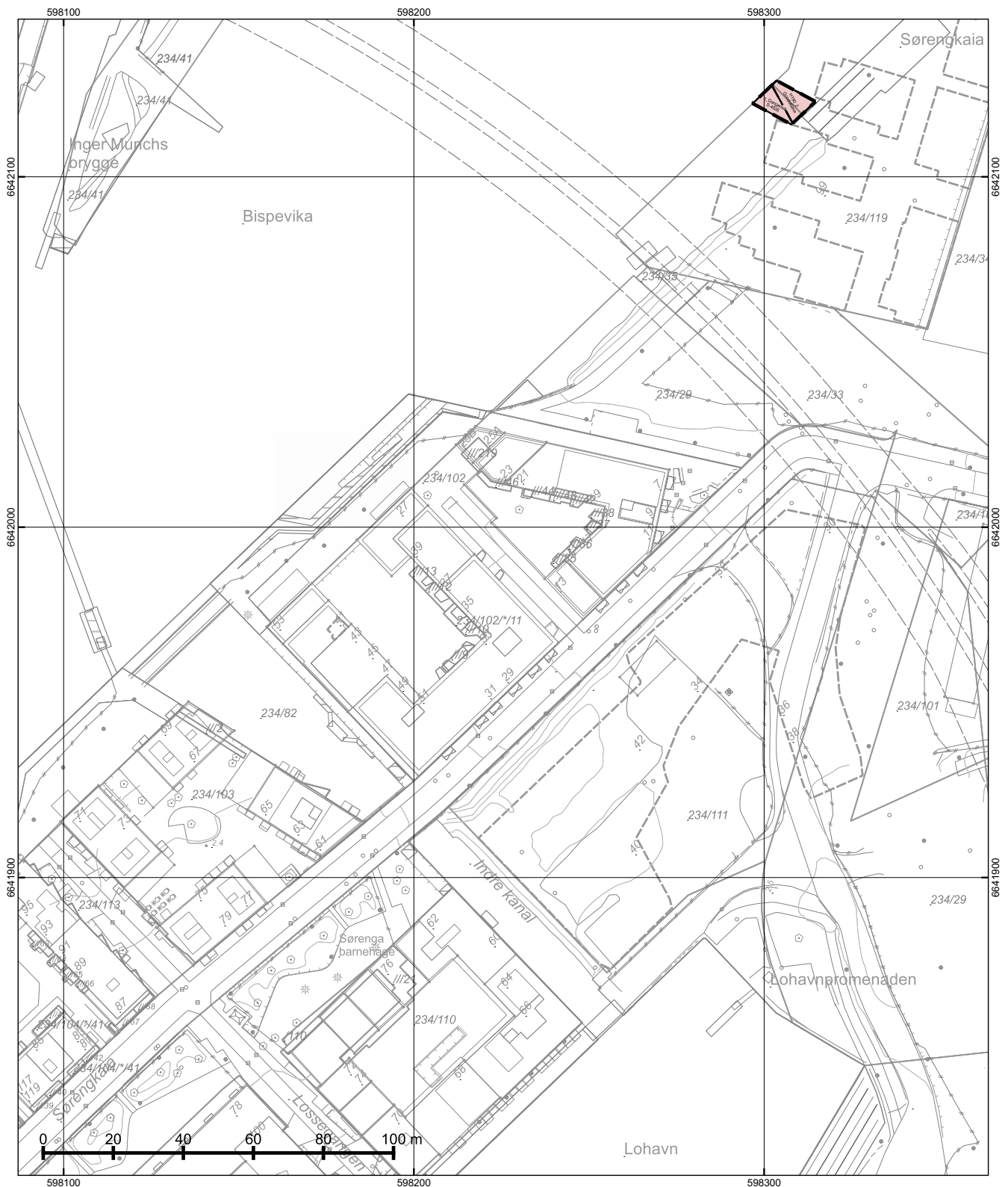
Gnr/Bnr: 234/102

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

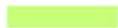
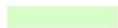
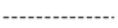
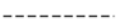
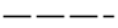
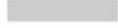
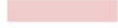
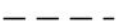
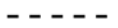
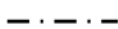
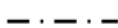
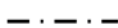


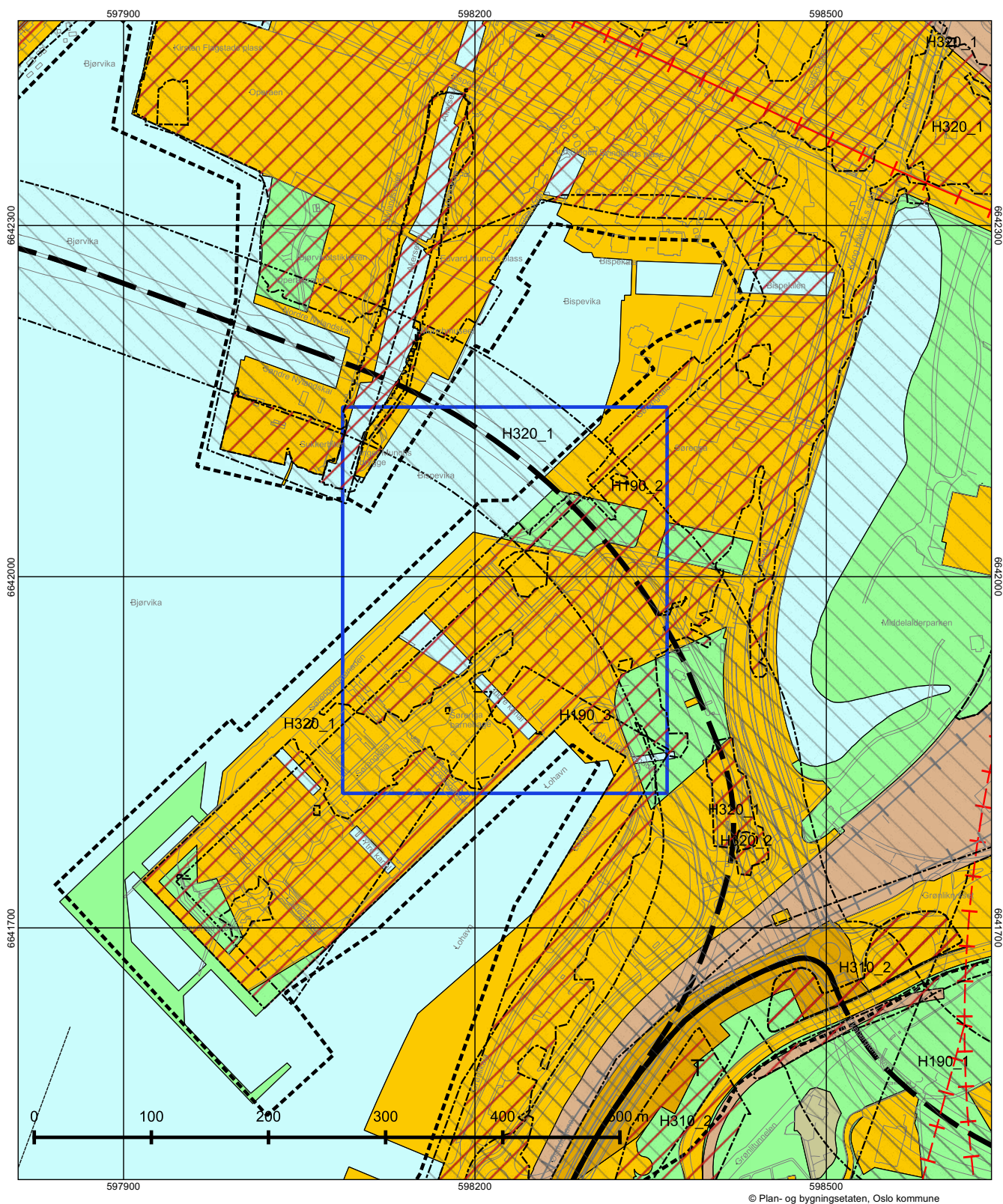
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 30.10.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 149178/ 86521766 Adresse: Sørengaika 33 Gnr/Bnr: 234/102	Deres ref.: Kommentar:	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel		70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal		73 - Felles gangareal
	73 - Felles gangareal		312 - Fortau
	140 - Bolig/forr./kontor		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	149 - Offentlig/allmennyttig		325 - Veigrunn i tunnel
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		913 - Formålavgrensning
	312 - Fortau		925 - Gesimslinje
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		930 - Reguleringslinje
	341 - Kai		964 - Regulert u-gradgrense
	450 - Småbåthavn		Formålgrense
	452 - Lek/opphold/sport		
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		Foreløpig plan
			Plangrense (gammel lov)
			Plangrense (ny lov)
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		RpRegulertHøyde
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		Grense for bebyggelse
	2013 - Torg		Regulert kjørefelt
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	2017 - Sykkelveg/-felt		Byggegrense
	2041 - Kai		Frisiktlinje
	2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport		Regulert fotgjengerfelt
	2082 - Parkeringsplasser		Bru
	2900 - Angitte anlegg/traseer kombinert med andre hovedformål		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	3050 - Park		
	6100 - Ferdsel		
	6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag		
	6900 - Angitt formål i sjø og vassdrag kombinert med andre hovedformål		Inn-/utkjøring
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	RpFareSone		
	RpFareGrense		



Oslo

Dato: 30.10.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 149178/86521766

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi

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 forvisse 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, eksklusive 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 henses avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. ARBEIDER SOM KREVER AUTORISERT PERSONELL

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørpropplegg, 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 tilstoppes. 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 røykvarsler 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.

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 parabolantennar, 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, boder, 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 garasjeseksjoner)

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 besluttet 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 procura.

§ 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.

Blir 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 loddrekning.

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 besluttet, 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 seksjonseierens 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 regnskapsførsel 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 tvangsfullbyrdselslovens kapitel 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 besluttet 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 reseksjonering/oppdeling eller sammenslåing av bolig- eller næringsseksjoner til flere seksjoner enn i opprinnelig seksjoneringsbegjæring kan ikke nektes

av eierne av boligseksjonene. Ved eventuell reseksjonering 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. Eiene av garasjeanlegget vil i så fall være eierseksjonsameiene 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 sykkeparkering, 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 reseksjonering 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 Sørengstrandens 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 garasje plass. 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 Sørøngstranda 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 forretningsfører.

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 Sørenstrand 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 Sørrengstranda. 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>*



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Sørenskaia 33
0194 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karianne Amlie**Telefon:** 977 57 259
E-post: karianne.amlie@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre