

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

## Kaisa Strøm

**Mobil** 480 61 076

**E-post** kaisa.strom@aktiv.no

### Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 21 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 538 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 22 038 890,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 856,-  
**Selger:** Tor Harald Svendsen  
Bente Skjelstad Svendsen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2017  
**BRA-i/BRA Total** 107/117 kvm  
**Tomtstr.:** 5583 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 234, bnr. 105  
Gnr. 234, bnr. 105  
**Snr.** 125  
**Oppdragsnr.:** 1002260007

# Ditt nye hjem?

Velkommen til Sjørengkaia 175 - denne vil du ikke gå glipp av!

Her bor du ytterst på Sjørenga i en eksklusiv toppleilighet over to plan, med sjøutsikt fra samtlige vindusflater. Leiligheten kan også skille med flotte uteplasser og fantastiske solforhold i vakre, maritime omgivelser. Fra stuen er det utgang til en balkong på 10 kvm, mens du en etasje opp finner en privat takterrasse på hele 69 kvm med panoramautsikt over fjorden og byen.

Det medfølger en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, samt to kjellerboder på totalt ca. 10 kvm.

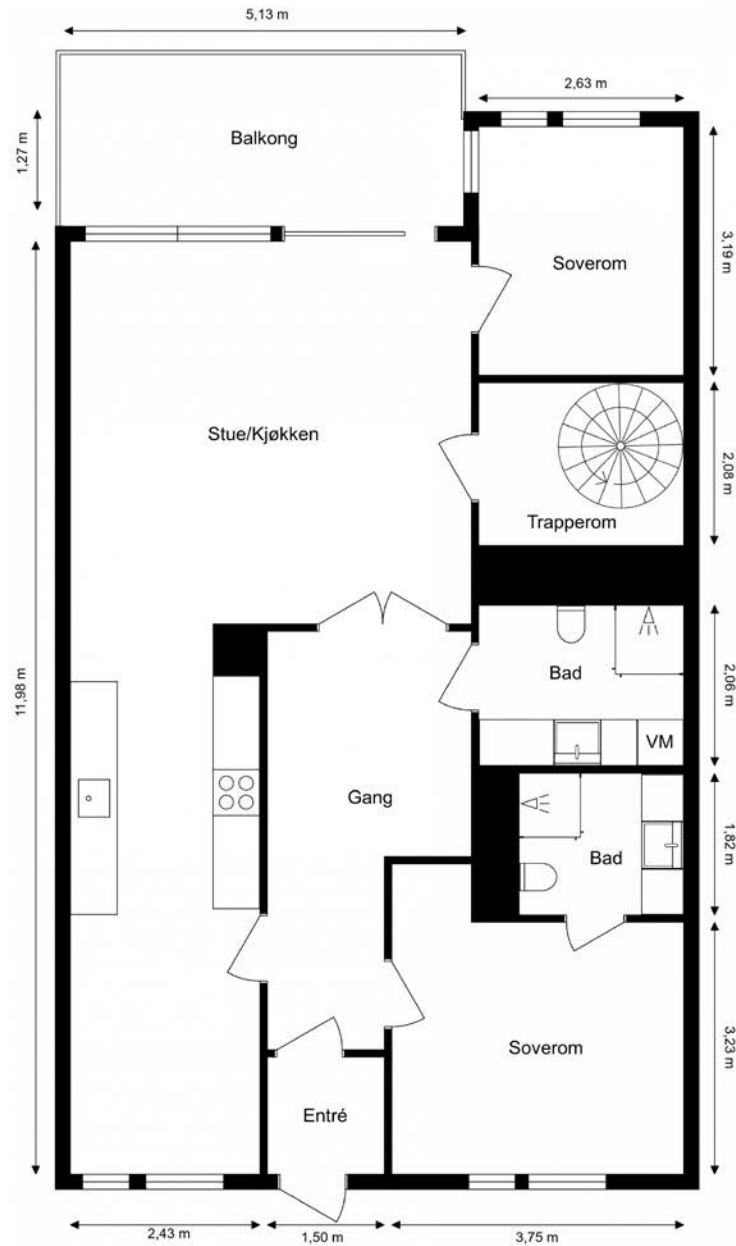
Beliggenheten er ideell for deg som setter pris på sjøliv og naturopplevelser, med mulighet for morgen- og kveldsbad, kajakkturet, gode restauranter samt flotte turmuligheter langs havnepromenaden og på Ekeberg.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	32
Tilstandsrapport .....	49
Egenerklæring .....	66
Energiattest .....	71
Nabolagsprofil .....	124
Budskjema .....	138

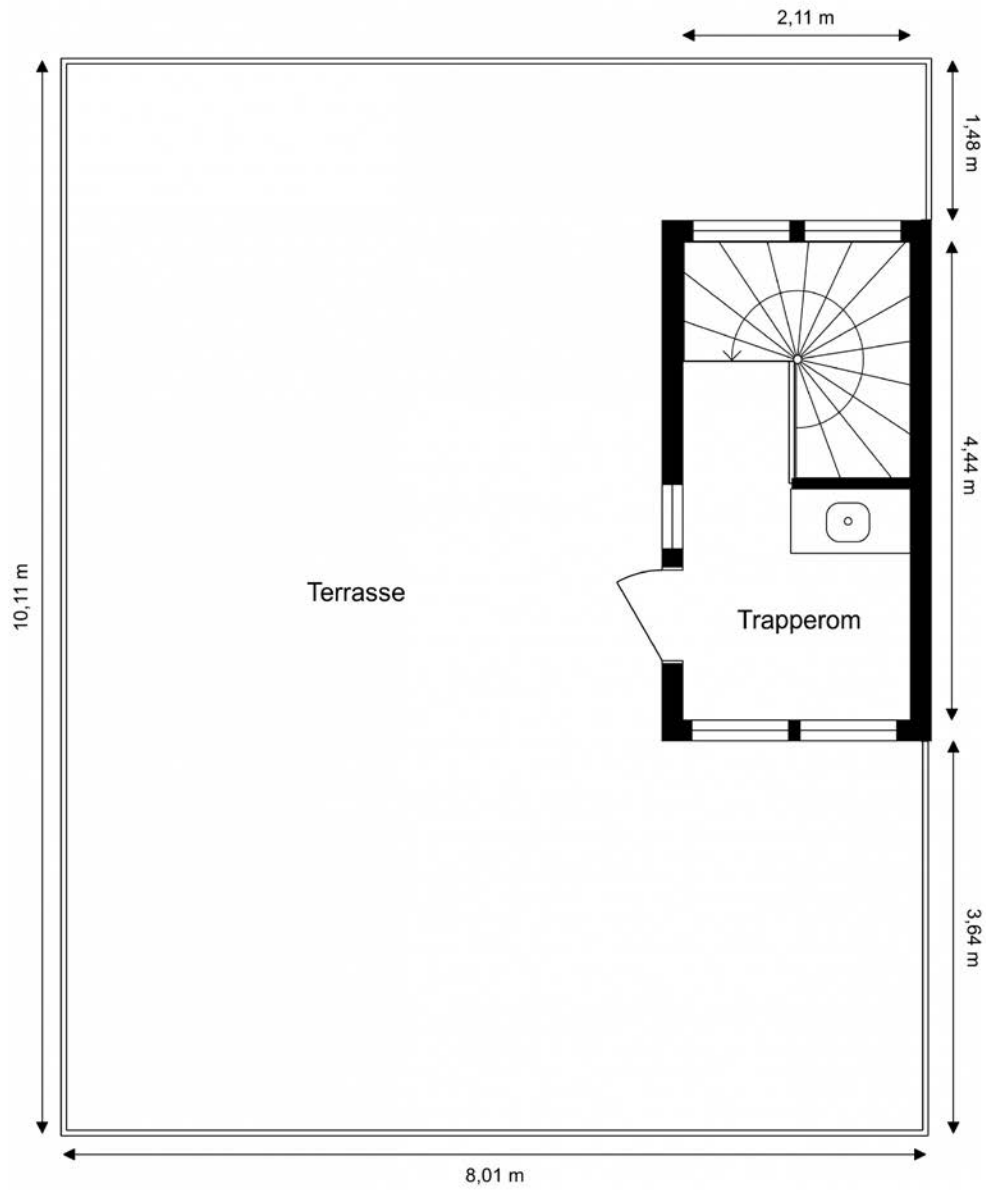
**Plantegning 5.etg**



Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

**Plantegning 6.etg**



Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Velkommen til Sørengkaia  
175 - denne vil du ikke gå  
glipp av!

Foto: Chris Borowiak.





En flott trapp binder etasjene elegant sammen.



Her kommer du opp til selve prikken over i'en – din egen private takterrasse.



Rommet er praktisk for oppbevaring av puter, pledd og annet når terrassen ikke er i bruk.



Terrassen utgjør en fantastisk forlengelse av leiligheten, og det er godt med boltreplass for å invitere til sosiale lag.



Grill og mini-kjøkken rett innenfor døren gjør det lettvinnt å kokkелere og nyte middager utendørs i sommermånedene.



Her bor du ytterst på Sørenga i en eksklusiv toppleilighet over to plan, med sjøutsikt fra samtlige vindusflater.



Her er det enkelt å finne roen, og man kan være vitne til de fineste soloppgangene og solnedgangene.



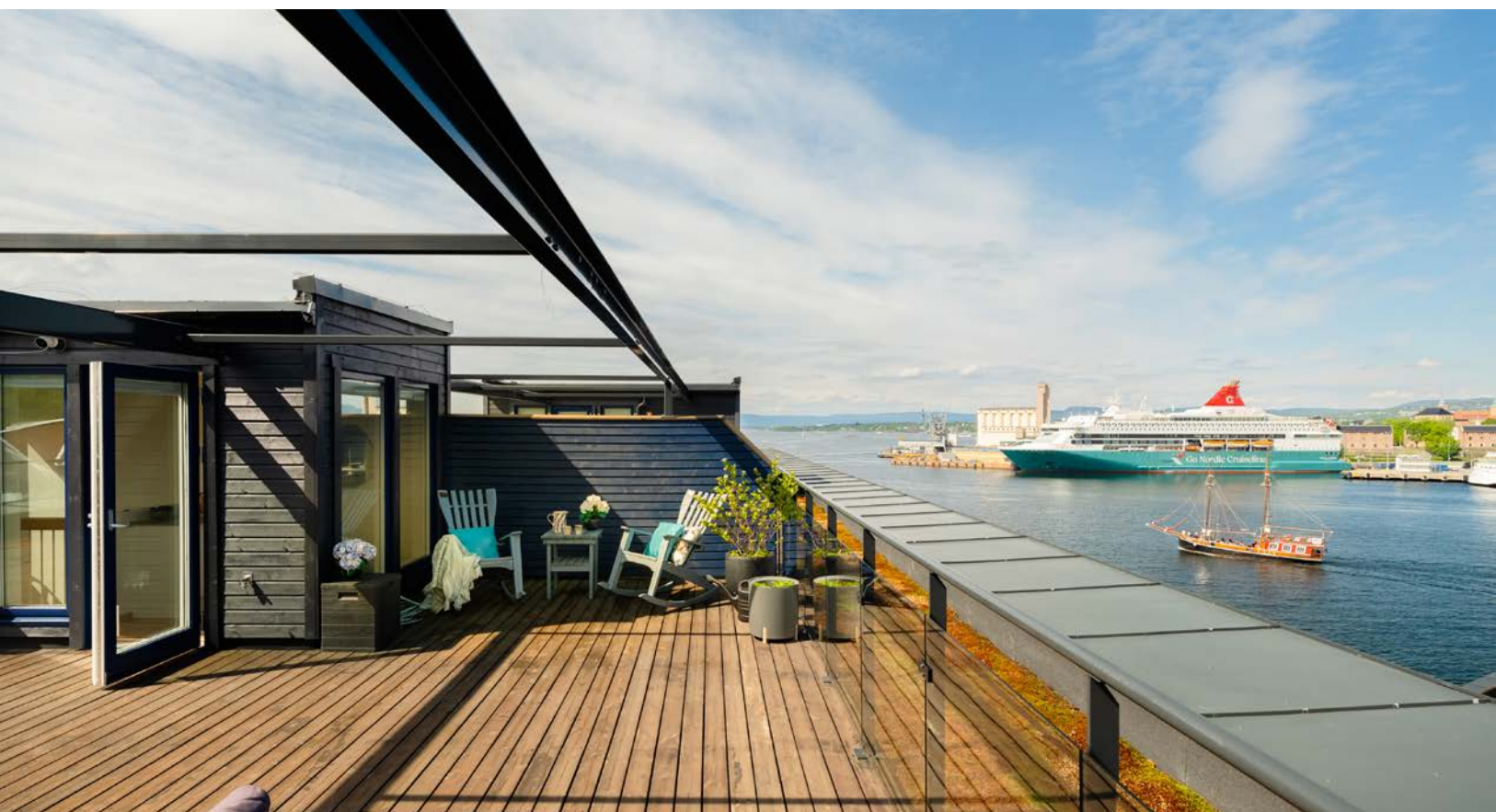
Det store utearealet gir fleksible møbleringsmuligheter og flere sosiale soner.



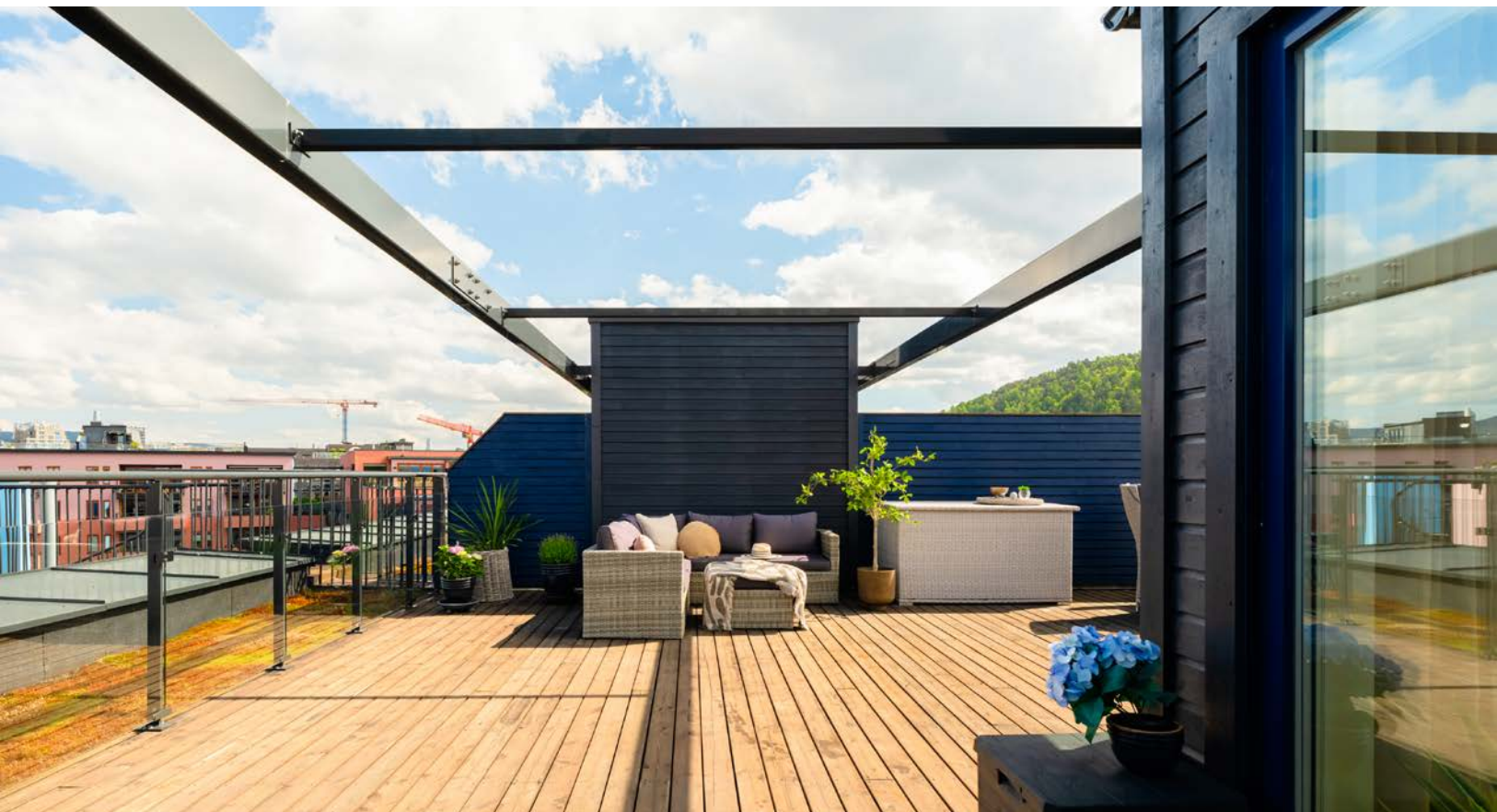
Her kan varme sommerdager nytes til det fulle.



Fantastiske solforhold i vakre, maritime omgivelser.



Uteplassene gjør det enkelt å flytte seg mellom sol og skygge etter eget ønske.





Innvendig er det flere soner som innbyr til hygge og avslapning.



Boligens gjennomgående planløsning kombinert med store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys.



De store vindusflatene oppleves nærmest som et kunstverk med "front row view" mot Oslofjorden.



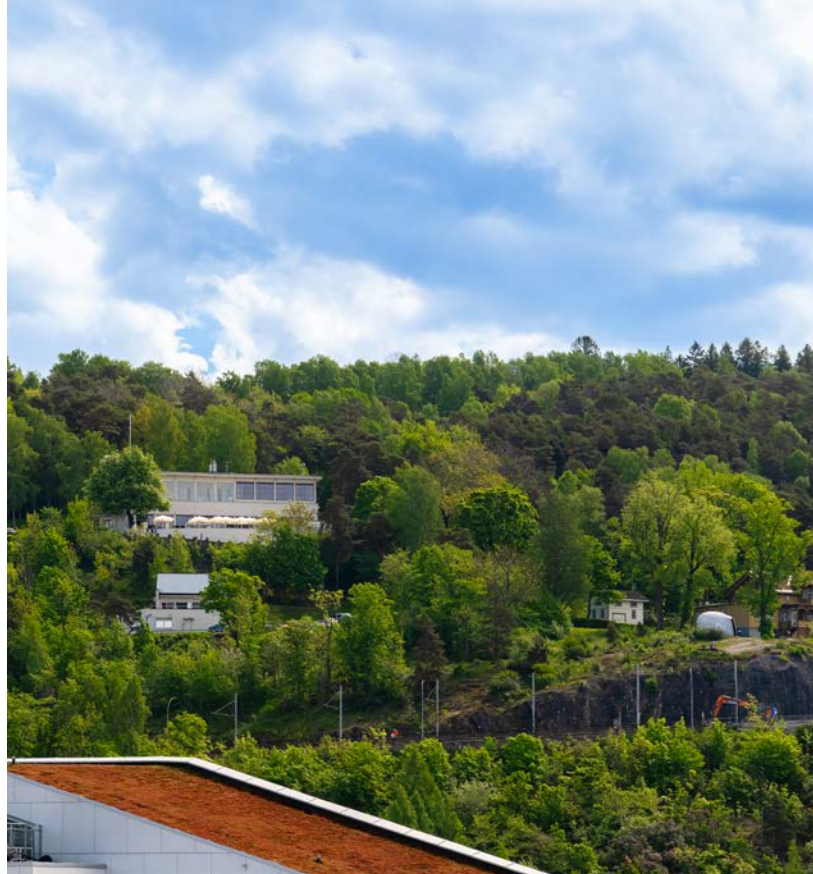
Skyvedørene i glass gir en sømløs overgang mellom inne og ute. Takhøyden i stuen er ca. 2,66 meter, og sikrer en åpen og luftig romfølelse.



Overbygd balkong gjør det enkelt å benytte uteplassen til tross for regnværsdager.



Her bor du ypperlig til med "alt" rett utenfor døren, og med Oslofjorden som omkranser nærområdet. Dette er "easy living" på sitt aller beste.



Utsikt mot grøntområder og Ekeberg.



Balkongen er lett tilgjengelig fra kjøkkenet, og legger godt til rette for grilling og uteservering.



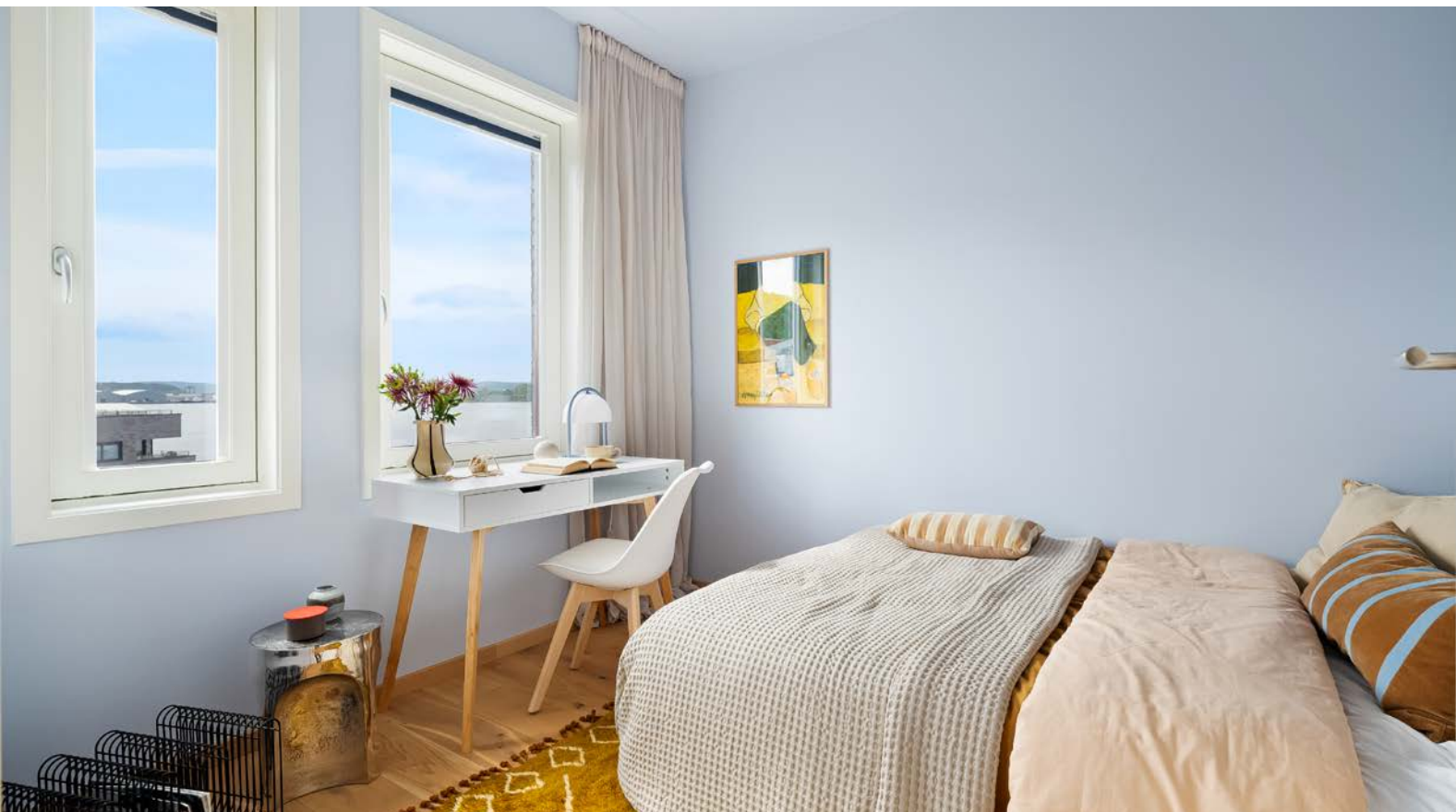
Fra balkongen har du fantastiske utsikts -og solforhold.



Inkludert i felleskostnadene er bla. Akonto fjernvarme og varmtvann, garasje plass nr. 68 og TV- og bredbåndtjenester fra Telenor.



Soverommene er av god størrelse og ligger fint til i hver sin ende av boligen.



Tak og vegger er malt i en lekker blåtone som bringer følelsen av sjøen inn i rommet.



Fra begge soverommene våkner du til fantastisk sjøutsikt, med kort vei til et forfriskende morgenbad.



Soverommet har flere bruksmuligheter etter ønske og behov.



Alle rom har 1-stavs eikeparkett, med unntak av badene.



Kjøkkenet binder allrommet fint sammen.



Her kan man kokkелere og samtidig være en del av det sosiale selskapet.



Spisegruppen ligger fint til i motsatt ende av stuen.



Hallen er romslig og byr på flere bruksmuligheter, som for eksempel daybed eller garderobeløsning.



Fra hallen er det inngang til ett av leilighetens to bad, gjennom døren til høyre.



Delikat løsning med benkeplate som strekker seg fra vegg til vegg og med innredning under



Det er avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel.



Innfellbare dusjdører for optimal plassutnyttelse.



Hovedsoverommet er delikat og romslig, med inngang fra entré.



Her ligger alt til rette for en god natts søvn, med veggflater malt i en lun jordtone.



Hovedsoverommet har en-suite bad som skaper hotellfølelsen vi alle lengter etter.



Det er godt med oppbevaringsplass i garderobeskap.



Hallen binder rommene elegant sammen, mens glassdørene gir boligen et luftig og åpent preg.



Velkommen hjem - dette er en unik mulighet som virkelig må oppleves!

Pent opparbeidet og forseggjort inngangsparti med heisadkomst til leiligheten, samt nedgang til parkering og boder.

Selger har ofte tatt heisen ned for et morgenbad eller en padletur i kajakk – en enkel luksus i hverdagen som understreker den unike nærheten til sjøen.





Sørenga 7 Sameie ligger ytterst på Sørenga, nærmest sjøbadet, og består av 124 leiligheter pluss næringsseksjoner med spisesteder.



Beliggenheten er ideell for deg som setter pris på sjøliv og naturopplevelser, med mulighet for morgen- og kveldsbad, kajakkture, gode restauranter samt flotte turmuligheter langs havnepromenaden og på Ekeberg.

# INTERVJU MED SELGER

Det er ikke så lett å vite hvordan det er å bo et sted, kun ved å se på leiligheten. Det forteller tross alt ingenting om naboene, styret eller området. Derfor har vi latt selgerne fortelle med egne ord hva de har satt pris på, slik at du føler deg litt tryggere på at dette kan bli ditt neste hjem.

## **Når kjøpte dere eiendommen?**

Mars 2017

## **Hva var avgjørende for valget deres?**

Fritidseiendom ved Oslofjorden, utsikt og nærhet til og bruk av det urbane liv. Vi fikk muligheten til å velge leilighet med privat takterrasse.

## **Hvorfor skal dere flytte?**

Selger nå da livssituasjonen har endret seg, «det er tid for alt»

## **Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?**

Beliggenheten på Sørenga, bademuligheter og bruk av sjøen (padle kajakk) i umiddelbar nærhet, takterrassen og sol hele dagen, utsikt. Spiseplass til hele storfamilien og ro til å studere/ skrive. Høyt under taket gir positiv energi.

## **Hvordan er naboene?**

Da leiligheten er brukt mest som fritidseiendom og «skrivestue», har vi ikke hatt så stor kontakt med naboene. Kontakten vi har hatt med dem har vært positiv.

## **Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?**

Fra sola står opp til den går ned. Sol hele dagen på egne verandaer, på grøntarealene rundt blokka og på kai/badeområdet/sjøen.

## **Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?**

Vinter: Området har muligheter for isbading på brygga, lune kroker å sitte med en varm kakao og se ut over fjorden og båtlivet.

Vår: Tidlig vår med blomstring, turmuligheter på havnepromenaden rundt Sørenga,

Sommer/ høst: Lang sommer med bruk av uteområder/takterrasse

## **Hva har vært deres strømforbruk sommer og vinter?**

Hele 2025: 1796 KWH, 1.1.- 15.4.26: 467KWH.

## **Hva har dere likt best med området?**

Moderne, urbant med kort vei til sentrum av Oslo og nærhet til sjøen og fasilitetene som er på Sørenga.

## **Til slutt – beskriv boligen med tre ord!**

Lettstelt og lun

Rolig og sentral

Muligheter for et aktivt liv

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 107 kvm

BRA - e: 10 kvm

BRA totalt: 117 kvm

TBA: 79 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 10 kvm To boder

5. etasje

BRA-i: 98 kvm Entré, bad, bad 2, stue/kjøkken, to soverom, trapperom

6. etasje

BRA-i: 9 kvm Trapperom

### TBA fordelt på etasje

5. etasje

10 kvm

6. etasje

69 kvm

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

5583 kvm

### Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

### Beliggenhet

Moderne fjordliv i hjertet av Oslo

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Sørenga - et av Oslos mest moderne og ettertraktede boligområder. Området er en del av Fjordbyen og har gjennomgått en

imponerende utvikling fra tidligere havneområde til en levende og urban bydel med kanaler, grøntområder og nærhet til sjøen. Her bor du i rolige, maritime omgivelser – samtidig som du har gangavstand til Oslo sentrum, Bjørvika, Barcode, Operaen og MUNCH.

#### Kafeer, restauranter og byliv

Langs havnepromenaden finner du et variert utvalg av hyggelige kafeer, restauranter og uteserveringer. Her kan du nyte alt fra morgenkaffe til gode middagsopplevelser med utsikt over fjorden. Området er levende året rundt, og spesielt på sommeren blir Sørenga et populært samlingspunkt med yrende folkeliv.

#### Badeplasser og badstue rett i nærheten

Sørenga Sjøbad ligger rett utenfor boligen og er en av Oslos mest populære badeplasser. Her finner du sandstrand, brygger, stupetårn og gode fasiliteter for varme sommerdager. For helårsbruk finnes det også badstuer og gode muligheter for vinterbading - perfekt for den som ønsker det lille ekstra i hverdagen.

#### Gode tur- og rekreasjonsmuligheter

Området byr på flotte turmuligheter langs havnepromenaden som strekker seg langs fjorden. Her kan du gå, jogge eller sykle med sjøutsikt hele veien. Nærheten til vannet gir også gode muligheter for aktiviteter som kajakkpadling og avslapning ved sjøen.

#### Gode kollektivforbindelser

Fra boligen er det kort vei til Oslo S og Jernbanetorget med tog, t-bane, buss og trikk. Dette gir enkel tilgang til hele Oslo og omegn. I tillegg er det gode sykkelveier og gangavstand til det meste du trenger i hverdagen.

#### Et område i stadig utvikling

Sørenga er et relativt nytt område som fortsatt er i utvikling, med stadig nye tilbud, serveringssteder og fasiliteter. Dette gjør området ekstra attraktivt, både for egen trivsel og med tanke på fremtidig verdiutvikling.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

Sørenga barnehage (0-5 år) - 0.3 km

Strekkoden barnehage (1-5 år) - 1.2 km

Gamlebyen Urtehagen barnehager (0-5 år) - 1.3 km

#### Skoler:

Gamlebyen skole (1-7 kl.) - 1.5 km  
Ryenberget skole (1-10 kl.) - 3.5 km  
Vahl skole (1-7 kl.) - 2.6 km  
Jordal skole (8-10 kl.) - 3.7 km  
Sofienberg skole (8-10 kl.) - 3.2 km  
Heltberg gymnas - 1.9 km  
Kongshavn videregående skole - 2.2 km

#### Dagligvare:

Coop Prix Sørenga - 0.3 km  
Rema 1000 Sørenga - 0.4 km

#### Offentlig transport:

Buss fra Sørenga (linje 85) - 0.5 km  
Trikk fra Bjørvika (Linje 13 og 19) - 1 km  
Tog fra Oslo S (Totalt 24 ulike linjer) - 1.2 km  
T-bane fra Jernbanetorget (Linje 1,2,3,4 og 5) - 1.6 km

#### **Offentlig kommunikasjon**

Buss fra Sørenga (Linje 85) - 0.5 km  
Trikk fra Bjørvika (Linje 13 og 19) - 1 km  
Tog fra Oslo S (Totalt 24 ulike linjer) - 1.2 km  
T-bane fra Jernbanetorget (Linje 1, 2, 3, 4 og 5) - 1.6 km

#### **Bygningssakkyndig**

Theodor Bugge Østlie

#### **Type rapport**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Utvendig: Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med pusset og malte overflater. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med papp/folie.

Innvendig: Etasjeskiller i betong. Felles varmtvann. Trapper i betong. Dørcalling. Personheis. Sprinkleranlegg.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 12.05.2026 utført av Theodor Bugge Østlie.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG). Det er ikke gitt TG 2 og TG 3 punkter for denne boligen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?  
Ja.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i byggets 5. etasje og inneholder:  
Entré, bad, bad 2, stue/kjøkken, to soverom og trapperom.  
Takterrasse målt til ca. 69 m<sup>2</sup>  
Balkong målt til ca. 10 m<sup>2</sup>.

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:  
To boder i kjeller på ca. totalt 10 m<sup>2</sup>.

### **Standard**

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

### **Innbo og løsøre**

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.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Sameiet har avtale med Telenor om levering av TV- og bredbåndtjenester (Komplett 50) som er inkludert i felleskostnadene. T-We Boks og trådløse ruter følger leiligheten.

### **Parkering**

Leiligheten disponerer en garasje plass med elbil lader i felles garasjeanlegg. Alle garasjeplassene er seksjonert som én seksjon, hvor man eier en ideell andel av denne seksjonen. Strøm for bruk av elbil lader kommer i tillegg. Det vil påløpe et gebyr på kr

850,- for eierskifte av garasjeplassen.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring NUF , polisenummer SP1619586

### **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 leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmeanlegg, samt varmekabler i bad.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

B

### **Informasjon om 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 21 500 000

### **Omkostninger kjøper**

21 500 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

537 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

538 890 (Omkostninger totalt)

550 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

553 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

22 038 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

22 050 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

22 053 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Informasjon om 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.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 2 765 864 for år 2025

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 10 379 806 for år 2025

### **Tilbud om 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**

107/14033

### **Felleskostnader inkluderer**

Kr. 6 856,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Akonto fjernvarme og varmtvann, garasje plass nr. 68, TV- og bredbåndtjenester fra Telenor, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, styrehonorar, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Avregning ISTA, fjernvarme og vannforbruk avregnes to ganger i året. De sender en avregning knyttet til hver enkelt leilighet sin måler som beregnes mot a konto beløp per mnd. Faktura for avregning sendes eiere mellom mai-august.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 856

### **Kommentar fellesgjeld**

Sameiet har ingen lån.

## Sameiet

### **Sameienavn**

Sørenga 7 Sameie

### **Organisasjonsnummer**

917950334

### **Om sameiet**

Sørenga 7 Sameie ligger ytterst på Sørenga, nærmest sjøbadet. Vi består av byggetrinn 7 og 8 og rommer 124 leiligheter pluss næringsseksjoner med spisesteder. Sameiet har egen hjemmeside med mye nyttig informasjon: <https://sorenga7.no/>

Følgende fremkommer av årsberetning for 2024:

I tillegg til vannlekkasjen fra en takterrasse i btr.7 (juli 2023) har vi de siste månedene

hatt to vannlekkasjer i btr. 8 oppgang 175, begge knyttet til sprinkleranlegget, den ene i en takstue, med relativt store fukt- og rustvannskader i vegger og trapperommet over flere etasjer som følge, den andre i taket i et bad, med mindre følgeskader. Sameiets forsikringsselskap har stått for reparasjonene. Utbedringen etter den første er ikke ferdig, den andre er. Den konkrete årsaken til lekkasjene er så langt ikke funnet, og styret vil naturligvis følge opp. Når det gjelder status for oppfølging av terrasselekkasjen har styret, som tidligere opplyst, inngitt forliksklage mot AF-gruppen og påstått grov uaktsomhet i forbindelse med bygging av det aktuelle terrassegulvet. Forliksrådet avviste klagen, og vi har foreløpig stilt saken i bero. Vi har frist til utpå høsten med å ta saken til retten. I tillegg har vi en pågående lekkasje (vanninntrengning) i Multipark. Ingen har ennå klart å påvise hvor og hvordan vannet kommer inn.

### **Forkjøpsrett**

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er 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. Styret og forretningsfører skal få skriftlig beskjed om eierskifte, og evt. utleie.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt ihht husordensreglene.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnad må påberegnes.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget USBL

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 234, bruksnummer 105, seksjonsnummer 125 i Oslo kommune. Gårdsnummer 234, bruksnummer 105, seksjonsnummer 1 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:

301/234/105/125:

02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:7

gjelder gangatkomst/rømningsveier

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:105

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 263727 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103

Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold.

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:105

Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:104 Snr:1 til og med Rettighetshaver: Knr:0301

Gnr:234 Bnr:104 Snr:117

Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:105

Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:105

Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:105

Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og

bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:105

Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:107

Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:105

Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108

Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:105

Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:109

Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:105

Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110

Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:105

Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:7

Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:105

Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.2015 - Dokumentnr: 502121 - Best. om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:102  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:104 Snr:1 til og med Rettighetshaver: Knr:0301  
Gnr:234 Bnr:103 Snr:95  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:107  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:109 Snr:1 til og med Rettighetshaver: Knr:0301  
Gnr:234 Bnr:110 Snr:129

Kjøreatkomst, gangatkomst, lek/opphold, bruksrett til regulert fellesareal  
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:105  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.2015 - Dokumentnr: 801689 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:7 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:7 Snr:2  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:7 Snr:3  
Bestemmelse om rømningsvei  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:105  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.2016 - Dokumentnr: 830993 - Erklæring/avtale  
Areal regulert til gangvei, fortau, friområde- park og torg skal være åpne for  
allmennheten  
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:105  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.2016 - Dokumentnr: 901541 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 125  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 107/14033

02.05.2018 - Dokumentnr: 718279 - Bruksrett  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:1 til og med Rettighet hefter i:  
Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr: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 til og med Rettighet hefter i:

Knr:0301 Gnr:234 Bnr:109 Snr: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 - til og med Rettighet hefter i:

Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr: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 ferdigattest for boligblokk datert 19.01.2022.

Fremviste plantegninger samsvarer med bruken under befaring.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

19.01.2022.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor, friområde/park, torg, offentlig gang- og sykkelvei, felles avkjørsel, areal avsatt til kommunalteknisk anlegg, grense for bebyggelse og lekeareal ihht reguleringsplan 18709 vedtatt 26.08.2009.

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, ikrafttredelse 23.09.2015.

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende, og er en del av utviklingsområdet indre by.

### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

### **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

### **Kjøpsbetingelser**

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.

## **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. 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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven inkl. ev. andel av fellesgjeld. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19390,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger/ overtagelse kr 2800,- (pr. visning). Utlegg utgjør 16990,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Karl S. Kjos  
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Partner  
[karl.kjos@aktiv.no](mailto:karl.kjos@aktiv.no)  
Tlf: 414 09 949

**Ansvarlig megler bistås av**

Kaisa Strøm  
Eiendomsmeglerfullmektig  
kaisa.strom@aktiv.no  
Tlf: 480 61 076

**Oppdragstaker**

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896  
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

**Salgsoppgavedato**

23.05.2026

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sørengaia 175 , 0194 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 234, bnr. 105, snr. 125

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m<sup>2</sup> BRA-i: 107 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 21421-1562

Referansenummer: NG8682

Autorisert foretak: Boligtilstand AS



En del av

 Norske  
Boligrapporter

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

### Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie  
Uavhengig Takstingeniør  
post@boligtilstand-as.no  
482 61 092

Medlem av  
**NITO**



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med pusset og malte overflater.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med papp/folie.

Parkering:

- Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller. Parkeringsplass er opplyst av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.
- Sprinkleranlegg.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Innvendig overflater, utover våtrom:

- Gulv: Parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,66 meter, målt i stue/kjøkken.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og brukslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Oppvarming:

- Vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmeanlegg.
- Varmekabler i bad.

## Arealer [Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

## Lovlighet [Gå til side](#)

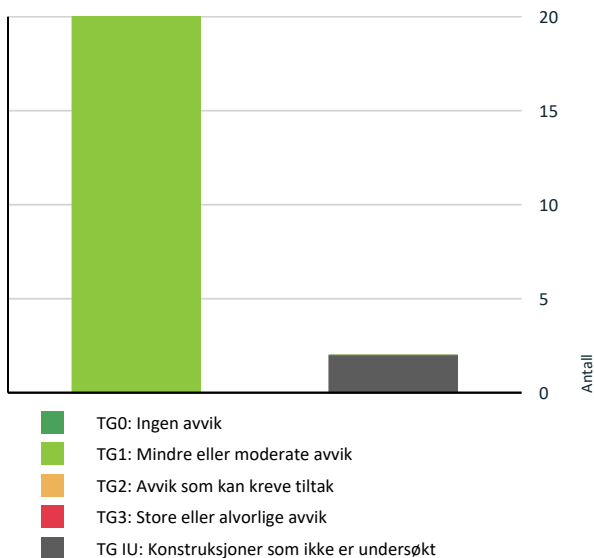
### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Fremviste plantegninger samsvarer med bruken under befaring.

## TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige

vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 5. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 5. etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2017

### Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges  
Eiendommer

### Anvendelse

### Standard

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### 1 TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

### 1 TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdører med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

### 1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Takterrasse, målt til ca. 69 m<sup>2</sup>.

Membranen er ifølge eier fra byggeåret.

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 10 m<sup>2</sup>.

Rekkverkshøyde er målt til ca. 1,20 meter.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggt teknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

## VÅTROM

### 5. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.

Mer om baderomskabiner kan leses her: <https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikerte-baderomsmoduler/>

### 5. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Fliser på vegger. Hvite metallplater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

## 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fliser på gulv.  
Høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist er målt til ca. 25 mm.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

## 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluket er i stål. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensmulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befarng.



## 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning: Innredning med glatte fronter.  
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdrippmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

## 5. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## **TG 1** Ventilasjon

### Beskrivelse

Avtrekk: Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom. Luftespalte under dør for luftgjennomstrømning.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

## 5. ETASJE > BAD

### **TG IU** Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

## 5. ETASJE > BAD 2

### Generell

#### Beskrivelse

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.

Mer om baderomskabiner kan leses her: <https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrickerte-baderomsmoduler/>

## 5. ETASJE > BAD 2

### **TG 1** Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Fliser på vegger. Hvite metallplater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

## 5. ETASJE > BAD 2

### **TG 1** Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fliser på gulv.  
Høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist er målt til ca. 30 mm.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

## 5. ETASJE > BAD 2

### **TG 1** Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluket er i stål. Membran kan ikke konstateres visuelt.

# Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



## 5. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning: Innredning med glatte fronter.  
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdruppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

## 5. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekk: Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom. Luftespalte under dør for luftgjennomstrømning.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

## 5. ETASJE > BAD 2

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

## KJØKKEN

## 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeåret.

# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i tre.  
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

## 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Hovedstoppekran: Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

### TG 1 Andre VVS-installasjoner

#### Beskrivelse

Benkeskap med glatte fronter, benkeplate i tre og utslagskum i rustfritt stål i trapperom.

# Tilstandsrapport

## **TG 1** Vannbåren varme

### Beskrivelse

Type: Vannbåren gulvvarme.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i gang.

Reguleringsventiler:

Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?

Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Skjulte rør vurderes basert på alder og synlige tegn til skader på gulv fra gulvvarmen. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Varmekabler er i følge eier lagt i bad.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2017

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

### Det er fremvist samsvarserklæring for nyinstallasjon.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

### Generelt om anlegget

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

Nei

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

# Tilstandsrapport

**Nei**

## **Inntak og sikringsskap**

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ukjent**

## **Generell kommentar**

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

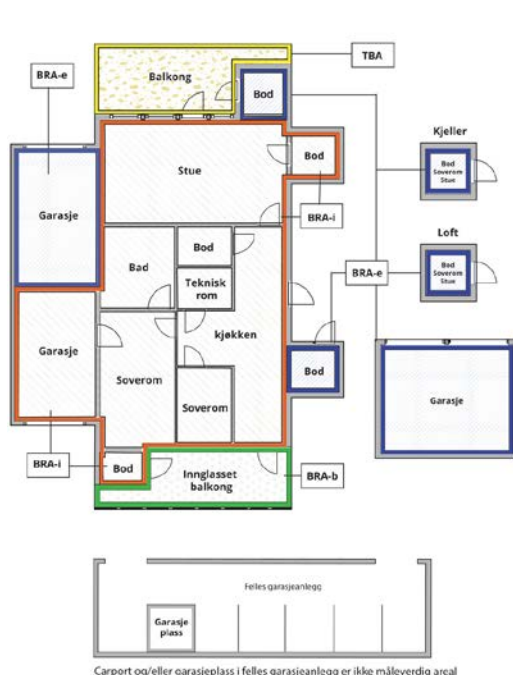
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		10		10	
5. etasje	98			98	10
6. etasje	9			9	69
<b>SUM</b>	<b>107</b>	<b>10</b>			<b>79</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>117</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		To boder	
5. etasje	Entré, bad, bad 2, stue/kjøkken, to soverom, trapperom		
6. etasje	Trapperom		

## Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Fremviste plantegninger samsvarer med bruken under befaring.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Bente Svendsen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	234	105		125	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

**Adresse**  
Sørengkaia 175

**Hjemmelshaver**  
Svendsen Bente Skjelstad, Svendsen Tor Harald

### Eiendomsopplysninger

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklærings skjema	30.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	29.04.2026	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	29.04.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	12.05.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Bente Skjelstad Svendsen

Tor Harald Svendsen

---

## Boligen

Sørengkaia 175

0194 Oslo

0301-234/105/0/125

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

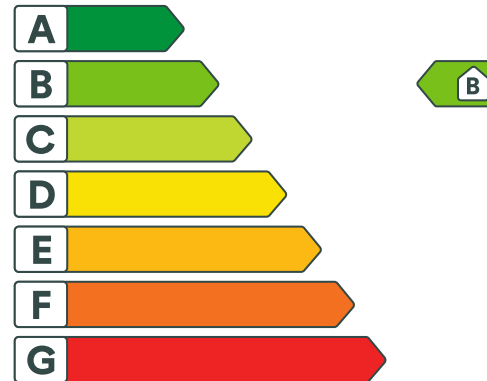
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse <b>Sørengkaia 175, 0194 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>11.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-279995</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>300367702</b>
Gårdsnummer <b>234</b>	Bruksnummer <b>105</b>
Seksjonsnummer <b>125</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0504</b>



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>2017</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>106,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>106,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>5</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Fjernvarme</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**86,33 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**86,33 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**12 398 kWh**

Husordensregler

**OBS! Ingen boring, banking, eller annen byggarbeid etter kl. 21**

**NOTE! No drilling, hammering, or other construction noise after 9 pm**

### **§1 Innledning**

Sørenga 7 sameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for andre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

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

Husordensreglene kommer i tillegg til vedtektene og hver enkelt eier/beboer er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.

Styret ber om at naboklager leveres skriftlig til styret7@sorenga.com, med kopi til berørte nabo. Innklagede skal svare skriftlig innen syv dager, med kopi til klager.

### **§2 Bruk av leilighet**

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

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

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

### **§3 Bruk av balkong / forhage**

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

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

Det er ikke tillatt å henge opp utebelysning, inkludert sesongbelysning, som i vesentlig grad er til sjenanse for andre beboere.

### **§4 Fellesrom og oppganger**

Sportsutstyr, klær, fottøy og andre gjenstander skal ikke henges i oppgangen. Kjellerrom og oppganger skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass.

Røyking er ikke tillatt i fellesrom og oppganger.

Det er ikke tillatt å henge opp reklame, notiser eller liknende i fellesområdene med unntak av på eventuelle oppslagstavler installert av sameiet spesielt for dette formål.

#### **§5 Fellesområder (ute)**

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

Røyking er ikke tillatt i fellesområdene, garasje og atrium inkludert.

Fotballsparking og lignede aktiviteter i atriumet er ikke tillatt.

#### **§6 Søppel**

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

#### **§7 Felles takterrasse**

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

#### **§8 Endringer av «fasaden»**

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

#### **§9 Sykkel- og kajakkrom**

Sykkelrom er bare til bruk for eiere og leiere. Bidra til å holde det rent.

Kajakkrom: Trinnet har egen kajakk-gruppe. Se egen side.

#### **§10 Dyrehold**

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. a) Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
1. b) Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på Sameiets område.
1. c) Hunder og katter skal luftes utenfor Sameiets eiendom. Innenfor Sameiets område skal dyr føres i bånd samt holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
1. d) Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som dyret måtte påføre person eller eiendom

1. e) Kommer det inn skriftlig berettigede klager kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. En berettiget klage kan være at dyreholdet i vesentlig grad sjenerer naboen gjennom lukt, bråk eller på annen måte er til vesentlig ulempe, for eksempel medfører allergi, redsel eller angst. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Styret for sameiet 7

# VEDTEKTER

for

Sørenga 7 Sameie  
org. nr. 917 950 334

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, oppdatert 09.04.2019. Sist endret på årsmøtet 13.05.2025.

## 1. Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sørenga 7 Sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 04.10.2016.

### 1-2 Hva sameiet omfatter og forretningsførsel

Sameiet består av 122 boligseksjoner samt 5 næringsseksjoner av eiendommen gnr. 234 bnr. 105 i Oslo kommune. Seksjon 1, 2, 3, 99 og 127 er regulert til næringsformål, seksjon 4 til og med seksjon 98, og seksjon 100 til og med 126 er regulert til boligformål. Adresse iht. til adressevedtak fra Oslo kommune er Sørengkaia 121-177, 0194 Oslo.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter parkeringsplasser. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Sameiebrøken bygger på BRA for bruksenheten.

Hver boligseksjon har bruksrett til minst én bod som befinner seg på sameiets fellesareal.

### 1-3 Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene for bolig og næring.

## 2. Rettslig råderett

### 2-1 Rettslig råderett

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

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

## 3. Bruken av boligen, næringslokalet og fellesarealene

### 3-1 Rett til bruk

(1) Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonene kan brukes til den virksomhet som til enhver tid er tillatt iht. reguleringen. Næringsseksjonene har rett til bruk av fellesareal. Eierne av boligseksjonene er kjent med at virksomheten i næringsseksjonene kan medføre noe ekstra støy, matlukt og lignende i forbindelse med drift i bruksenhetene. Næringsseksjonene har rett til å benytte fellesareal, bl.a. for persontransport, levering av varer og tjenester. Herunder har næringsseksjon 2, 3, 99 og 127 vederlagsfri rett til å ha og etablere pergola og kjøleaggregat på eiendommen og legge tekniske føringer som ventilasjon, gass, strøm og lignende gjennom eiendommens fellesarealer og frem til egen seksjon. Næringsseksjon 2, 3 og 99 har midlertidig eksklusiv bruksrett til fettutskillere plassert i tekniske rom i byggenes kjelleretasjer.

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

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

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

Virksomheten i næringsseksjonene kan ha åpningstid i henhold de til enhver tid gjeldende regler for åpning som gjelder for virksomheten, herunder serveringstider, i Oslo Kommune.

(4) Som følge av at sameiet er et kombinert bygg, skal deler av fellesarealene være undergitt begrenset adkomst (bruksrett) for hhv bolig- og næringsseksjonene etter pkt. 3-1 (5) og 3-1 (6)

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

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

(7) For boligseksjonene skal utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., samt øvrige bygningsmessige arbeider godkjennes av styret, som skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

(8) Næringsseksjonene skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner, ha rett til å sette opp markiser, parasoller, varmelamper, blomsterkasser, beplantning og andre innretninger som er vanlige for den bruk som skal drives. Iverksettelse av disse tiltakene krever ikke godkjenning fra sameiets styre.

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

(9) Renovasjon for boligene ivaretas av nedsenket containeranlegg lokalisert i tverrgate mellom byggene på sameiets eiendom. Alt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i næringsseksjonene, skal håndteres separat innen næringsseksjonene eller deres tilleggsdel.

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

(11) Det er forbud mot oppsetting av parabolantenner i sameiet.

(12) Areal regulert til gangvei, fortau, friområde- park og torg på gnr. 234, bnr. 105 skal være åpne for allmennheten; i samsvar med reguleringsplan S-4099 av 15.06.2004 med senere vedtatt bebyggelsesplan for Sørengutstikkeren, Bjørvika, vedtatt 26.08.2009, sak 187/09.

(13) Seksjon 79, 80 og 81 har rett til å rømme over tilleggsdel (takterrasse) til seksjon 79, 80 og 91. Seksjon 93 har rett til å rømme over tilleggsdel (takterrasse) til seksjon 94. Seksjon 114 og 115 har rett til å rømme over tilleggsdel (takterrasse) til seksjon 115 og 116. Seksjon 123, 122, 124, 125 og 126 har rett til å rømme over tilleggsdel (takterrasse) til seksjon 121, 122, 124, 125 og 126. Seksjon 79, 80, 91, 94, 115, 116, 121, 122, 124, 125 og 126 plikter å holde rømningsveier over takterrassene frie for utemøbler og/eller beplantning. Rømningsveiene må være minst 90 cm brede.

(14) Næringsseksjon 2, 99 og 127 har rett til å benytte søppelrom samt tilhørende korridor i tilleggsdel til næringsseksjon 3.

(15) Samtlige næringsseksjoner i Sørenga 1-7 sameie har rett til å benytte teknisk rom for gass i tilleggsdel til næringsseksjon 3.

### **3-2 Bevaring av skillevegger og bærende konstruksjoner m.v.**

Skillevegger (bærevegger) mellom leiligheter er kritiske for byggets bærende konstruksjoner. Bærevegger kan være av betong eller stål. Det er ikke tillatt å lage åpninger av noen art i skillevegger mellom seksjoner uten at tiltaket er søkt om og godkjent av byggemyndighetene. .

Dersom det lages åpninger av noen art i skilleveggen mellom seksjoner, skal eieren av den seksjonen åpningen lages fra være ansvarlig for enhver konsekvens dette måtte ha for bygget, eiere av andre seksjoner i bygget og omgivelsene for øvrig. Ansvar er ikke begrenset, og eventuelt ansvarsbeløp kan kreves dekket inn gjennom salg av de(n) aktuelle seksjonen(e).

### **3-3 Ordensregler**

Sameiet har fastsatt husordensregler for boligseksjonene samt ordensregler for bruk av de felles takterrassene. Den enkelte sameier er ansvarlig for at alle beboere, besøkende og leietakere i sameiers boligseksjon er gjort kjent med og etterlever sameiets ordensregler. I tilfeller der brudd på ordensreglene medfører utrykning av vektere fra sameiets vaktsselskap skal eier av boligseksjonen hvor ordensreglene brytes dekke kostnadene knyttet til utrykningen.

### **3.4 Ladepunkt for el-bil o.l.**

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

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

### **3.5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne

vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

#### **4. Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon**

##### **4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte sameier skal holde seksjonen, og andre rom og annet areal som hører seksjonen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

(5) Sameieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

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

##### **4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt**

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig, inkludert alle grøntarealer og parkinstallasjoner, i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne. Ved innkjøp av vaktmestertjenester o.l. skal det søkes å oppnå god kvalitet til lavest pris i markedet.

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

- (4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter videre utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer til boligseksjonene, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligseksjonene.
- (5) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter i tillegg reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (6) Sameieren skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av seksjonen.
- (7) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

#### **4-3 Ombygning og endring av egen seksjon**

Verken sameiet, styret eller en enkelt sameier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

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

Seksjon 103, har dog rett til å etablere utvendig godkjent HC-adkomst til seksjonen. Verken sameiet, styret, eller enkelte sameiere kan motsette seg etableringen av en slik adkomst.

### **5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

#### **5-1 Felleskostnader**

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

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene.

Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet, og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipper som fremgår av dette punkt 5-1. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener den ene næringsseksjonen, skal eieren av denne seksjonen belastes for kostnaden. Hvor det er hensiktsmessig skal næringsseksjonene og boligseksjonene inngå egne driftsavtaler.

”Næringsseksjonene” med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som næringsdelen.

”Boligseksjonene” med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som boligdelen.

---

#### **(1) Hver av eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader knyttet til egen seksjon**

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

Hvis kostnaden ikke kan tilbakeføres til en bestemt næringsseksjon, men til flere næringsseksjoner, skal kostnaden fordeles mellom eierne av næringsseksjonene ut fra sameiebrøken til næringsseksjonene.

(2) **Eierne av boligseksjonene skal sammen dekke følgende kostnader**

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen, herunder ventilasjonsanlegg som omtalt i punkt 4.2 (3).
- Vedlikehold av heiser og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass) ytterdører og fasade som gjelder boligdelen, herunder balkonger og takterrasser.
- Håndtering av avfall i boligseksjonene.
- Drift og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg i boligseksjonene.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Drift og vedlikehold av bod arealene som gjelder boligdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen.
- Kostnader i tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, o.l. til boligdelen.
- Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen.
- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen.
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom, innvendig og utvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av boligdelen.

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

(3) **Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle sameierne**

- Byggforsikring
- Styrehonorar
- Kostnader til daglig drift og renhold av gatearealer
- Kostnader for elektronisk forvaltning-, drift- og vedlikeholds perm (FDV)
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene, jf dog avsnitt (4) nedenfor

- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral, grunnvannspumper, og hovedinntak for fjernvarme, fjernkjøling, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg.
- Kostnader til det ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdene ute og inngangspartiene skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- Forretningsførsel som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), revisjon og andre administrasjonskostnader for sameiet.
- Kostnader til felles drift av felles utearealer, jf punkt 10.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligdelen eller næringsdelen.

Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver seksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøken.

Ovennevnte 30/70 fordeling gjelder alle seksjoner med unntak av næringsseksjon 127 som kun skal belastes med sin andel av 30 prosent av utgiftene. Det vil si at de øvrige 70 prosent av utgiftene vil fordeles på de resterende 126 seksjoner. Årsaken til dette er at seksjon 127 består av sekundære arealer (kjeller) som ikke er permanent oppholdsrom, og seksjonen i liten grad disponerer over fellesarealene.

(4) **Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte**

- Forutsatt at det er etablert egne målere pr. seksjon fordeles følgende på den enkelte seksjon: kostnader til fjernvarme, forbruk av vann, oppvarming varmt vann og fjernkjøling.

(5) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp til dekning av felleskostnader fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Andel felleskostnader for næringsseksjonene skal avregnes innen 30. april påfølgende år. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for mye a-konto felleskostnader skal differansen refunderes. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for lite a-konto felleskostnader skal differansen innbetales. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

(6) For seksjoner som omfatter parkeringsplass betales et tillegg i felleskostnadene pr slik disponibel garasjeplass til dekning av kostnader som fordeles ut fra seksjonens sameiebrøk samt til dekning av kostnader til det indre vedlikehold av seksjonene med mer slik som beskrevet i. vedtekter for Garasjeanlegget.

### **5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse**

De andre sameierne har 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 tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

### **5-3 Heftelsesform**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

## **6. Mislighold m.m.**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 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 styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret - sammensetning**

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

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

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

### **7-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder myndighet til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **7-3 Styrets vedtak**

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

### **7-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

## **8. Årsmøtet**

### **8-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### **8-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte**

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

### **8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

På ordinært årsmøte skal disse sakene behandles:

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

### **8-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **8-6 Stemmerett og fullmakt**

(1) I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. For næringsseksjon gjelder følgende regel: Seksjon 3 og 99 har ti (10) stemmer hver. Seksjon 2 har fire (4) stemmer, seksjon 1 har tre (3) stemmer og seksjon 127 har én (1) stemme.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Sameierne har rett til å ha med én rådgiver på årsmøte.

### **8-7 Vedtak på årsmøtet**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av sameiets faste eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
  - d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
  - e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
  - f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
  - g) endring av vedtektene.
- (5) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

- (6) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, vedtak om oppløsning av sameiet, samt vedtak 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.

## **9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern**

### **9-1 Ugildhet**

- (1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan delta i avstemning om
- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
  - b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
  - c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
  - d) pålegg eller krav etter §§38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

### **9-2 Mindretallsvern**

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

## **10. Drift av fellesarealer for hele Sørenga**

Fellesfunksjoner (bolig, næring, park, m.v.) og eiendom i felles eie eller bruk på Sørenga organiseres i et fellessameie eller huseierforening. Samtlige eierseksjonssameiere på Sørenga er forpliktet til å være medeiere i dette fellessameiet eller huseierforening med dets vedtekter. Styret skal representere sameiet i fellessameiet eller huseierforeningen, og sørge for at rettigheter og forpliktelser knyttet til fellesareal forvaltes til det beste for sameiet og med sikte på å opprettholde en god standard på disse arealene.

## **12. Forsikring**

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

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

## **13. Forholdet til eierseksjonsloven**

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

# **Næringsseksjon 1 Vedtekter for Garasjeanlegget**

## **1. Garasjeanlegg**

Sameiets navn er Sørenga 7 parkeringssameie.

Sameiet omfatter av en underjordisk næringsseksjon i gnr. 234 bnr. 105. Næringsseksjonen er snr. 1.

Sameiet har til formål å eie og forvalte fellesinteresser av enhver art for Garasjeanlegget til beste for sameierne.

Garasjeanlegget består av 13 parkeringsplasser samt 72 parkeringsplattformer i automatisk parkeringssystem.

## **2. Organisering**

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er iht. vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter.

Sameiet er organisert som et tingsrettslig sameie mellom eierne av parkeringsplassene og parkeringsplattformene. Sameiet består av 85 ideelle sameieandeler. Til hver andel er det knyttet eksklusiv bruksrett til én parkeringsplass eller én parkeringsplattform. Garasjeanlegget skal utelukkende nyttes til parkeringsformål.

## **3. Rettslig rådighet**

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Den enkelte sameier kan ikke overdra sin sameieandel til andre enn andre boligseksjonseiere i gnr 234, bnr 105. Den enkelte sameieandel kan ikke pantsettes uten at dette skjer sammen med sameiers boligseksjon i gnr 234 bnr 105. Dersom eier av sameieandel overdrar sin boligseksjon og flytter fra gnr 234, bnr 105 uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i parkeringssameiet selges.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten unntak meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører. Ingen rettslig disposisjon av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av styret, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel, sammen med, eller til en annen boligseksjon i gnr. 234 bnr. 105.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres 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/-plattform iht. §4 under. Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameieloven §§ 14 og 15.

#### **4. Fysisk bruk av sameieandeler/parkeringsplasser/parkeringsplattform og fellesarealer**

Hver sameier har enerett til bruk av en bestemt parkeringsplass/parkeringsplattform i Garasjeanlegget. Fordelingen av parkeringsplassene/-plattformene på sameierne fremgår av parkeringsplan, jf. vedlegg 1. Hver plass er knyttet til en boligseksjon i gnr. 234 bnr. 105. Sameierne har for øvrig lik rett til å utnytte Garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiere kan ikke oppføre faste innretninger på sin (-e) parkeringsplass/parkeringsplattform (-er) eller ellers benytte sin(-e) parkeringsplasser/-plattformer til oppbevaring eller lagring av gjenstander eller utstyr.

#### **5. Ordensregler**

Sameiermøte kan med alminnelig flertall fastsette ordensregler for bruken av eiendommen innenfor rammen av sameiets formål.

#### **6. Drift og vedlikehold**

Den enkelte sameier plikter å unngå at det oppstår skade eller ulempe for andre sameiere som følge av bruk av eiendommen. Styret har rett til å gi den enkelte sameier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl og lignende fra sin parkeringsplass/parkeringsplattform. Styret har videre rett til å forestå nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider,

#### **7. Felleskostnader**

Felleskostnader er kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold etter sameieandelen dvs. 1/85 andel pr. plass av kostnadene. Eierne av andel i Garasjeanlegget betaler felleskostnader til Sørenga 7 Sameie for dekning av blant annet:

1. eiendomsforsikring
2. kostnader til ytre vedlikehold av eiendommen
3. strøm til lys og felles tekniske installasjoner
4. kostnader til forretningsførsel, revisorhonorar mv.

Disse kostnadene fordeles gjennom sameiebrøken i sameie, jf. sameiets vedtekter. I tillegg til dette skal eierne dekke blant annet følgende kostnader:

1. kostnader til indre vedlikehold
2. strøm til innvendige lys og tekniske installasjoner
3. drift og vedlikehold av automatisk parkeringssystem
4. renhold av garasjearealene

Dersom det i tillegg til dette er kostnader som skal betales av sameierne, fordeles dette på sameierne ut fra sameieandelen. Sameiermøte kan vedta at det skal etableres et fond med avsetninger til dekning av fremtidig vedlikeholdsutgifter, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen.

Den enkelte sameier skal betale kostnadene direkte a-konto til sameiet Sørenga 7 sameie.

Sameiere med el-bil ladere faktureres a-konto for kostnader knyttet til strømforbruk av el-bil ladere. Hver el-bil lader har egen forbruksmåler. Styret i Garasjeanlegget er ansvarlig for at målere leses av årlig og at forbruket meldes fra til forretningsfører som justerer iht. innbetalte a-konto beløp.

#### **8. Sameiermøte**

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Alle sameiere har rett til å delta med forslags-, tale- og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkalling. Bare saker som er nevnt i innkalling kan behandles av sameiermøtet. Uten hensyn til dette kan det ordinære sameiermøtet behandle:

1. styrets årsberetning
2. valg av styre
3. valg av styreleder

### **9. Ekstraordinært sameiermøte**

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker som ønsker behandles. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skjer på samme måte som for ordinært sameiermøte.

### **10. Sameiermøtets vedtak**

Hver sameieandel gir en stemme. Blanke stemmer regnes ikke som avgitt. Beslutninger treffes med simpelt flertall med mindre annet følger av vedtektene.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om:

1. endring i vedtektene
2. ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
3. andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
4. tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende vedtak krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1. innføring eller endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader,
2. endring av den bestemte parkeringsplassen den enkelte sameier disponerer annet enn det som er bestemt i vedtektene, eller
3. endring av denne bestemmelse.

Sameiermøtet kan ikke treffes 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 som består av minst 3 medlemmer og minst ett varamedlem. Styret velges av sameiermøte for to år av gangen, med mindre sameiermøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøtet. 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. Styret skal føre protokoll for sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

## **12. Vedlikehold**

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte hele Garasjeanlegget.

## **13. Sameielsen**

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

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sørenga 7 Sameie tirsdag 19.05.2026 kl. 18:00 - Bystua (DNT) på Sørenga.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Erik Wold

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Ane Bergseth

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: Arild Birkelund

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 27

Antall fremlagte fullmakter: 27

Totalt: 54

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:**

Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

**Vedtak:**

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

### **3. Årsmelding 2025**

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

### **4. Godtgjørelse til styret**

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

**Vedtak:**

Styrehonorar på kr 280 000,- ble godkjent

### **5. Andre saker**

#### **5.1 Gjenoprette rett til å selge garasje plass fra byggetrinn 7 til byggetrinn 1-8**

Innsendt sak fra Hanh Thi Ho:

Da vi kjøpte garasje var det i kontrakten rett til å selge garasje plass til andre eiere av boligseksjoner i byggetrinn 1-8 på Sørenga.

Sørenga 7 Sameie ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 04.10.2016. Vedtektene for sameiet, inkl. vedtektene for garasjeanlegget, ble fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet. De er oppdatert 09.04.2019 og sist endret på årsmøtet 13.05.2025. Vedtektene for garasjeanlegget har ikke vært endret siden opprettelsen av sameiet i 2016.

Vi var ikke klar over endringene, og tror heller ikke andre tidlige eiere har fått det med seg.

Dette har medført begrensede rettigheter og at det er flere i andre byggetrinn som ønsker å kjøpe ledige garsjeplasser i byggetrinn 7, men får ikke lov. Vi mener dette er dårlig utnyttelse av ressurser.

Vi ønsker derfor en diskusjon på årsmøtet om rettighetene til slag av garasje plass bør være som opprinnelig.

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av stemmene på årsmøtet i sameiet

**Vedtak:**

Forslaget ble ikke vedtatt, med 3 stemmer for og 51 mot.

### **6. Valg**

#### **6.1 Valg av styreleder**

**Vedtak:**

Valgt ble: Erik Wold gjenvelges for 2 år for 2 år.

**6.2 Valg av medlemmer til styret**

Ove Johnsen og Lars Kolsaker er på valg. Lars Kolsaker ønsker ikke gjenvalg.

**Vedtak:**

Valgt ble: Ove Johnsen for 2 år.

Valgt ble: Pål Anstad for 1 år.

**6.3 Valg av varamedlemmer til styret**

**Vedtak:**

Valgt ble: Kevin James Wright for 1 år

Valgt ble: Pia Cecilie Jacobsen for 1 år.

**6.4 Valg av valgkomite**

**Vedtak:**

Valgt ble: Kvein James Wright og Vibeke Strømme

/s/Erik Wold /s/Arild Birkelund

-----  
Møteleder

-----  
Protokollvitne



## INNKALLING 2026

# Sørenga 7 Sameie

Tirsdag 19.05.2026 kl. 18:00

Bystua (DNT) på Sørenga

## Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

## Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

## Informasjon til beboerne

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

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



## **Innkalling til ordinært årsmøte i Sørenga 7 Sameie**

Møtet finner sted tirsdag 19.05.2026 kl. 18:00 - Bystua (DNT) på Sørenga

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sørenga 7 Sameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

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

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

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

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

## **Saksliste**

### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

### 2 Godkjenning av årsregnskap 2025

### 3 Årsmelding 2025

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Andre saker

5.1 Gjenoprette rett til å selge garasje plass fra byggetrinn 7 til byggetrinn 1-8

### 6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

## Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

### 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

### 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2025 godkjennes

### 3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering

### 4. Godtgjørelse til styret

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

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. 280.000,- godkjennes

### 5. Andre saker

#### 5.1 Gjenoprette rett til å selge garasjeplass fra byggetrinn 7 til byggetrinn 1-8

Innsendt sak fra Hanh Thi Ho:

Da vi kjøpte garasje var det i kontrakten rett til å selge garasjeplass til andre eiere av boligseksjoner i byggetrinn 1-8 på Sørenga.

Sørenga 7 Sameie ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 04.10.2016. Vedtektene for sameiet, inkl. vedtektene for garasjelegget, ble fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet. De er oppdatert 09.04.2019 og sist endret på årsmøtet 13.05.2025. Vedtektene for garasjelegget har ikke vært endret siden opprettelsen av sameiet i 2016.

Vi var ikke klar over endringene, og tror heller ikke andre tidlige eiere har fått det med seg.

Dette har medført begrensede rettigheter og at det er flere i andre byggetrinn som ønsker å kjøpe ledige garsjeplasser i byggetrinn 7, men får ikke lov. Vi mener dette er dårlig utnyttelse av ressurser.

Vi ønsker derfor en diskusjon på årsmøtet om rettighetene til slag av garasjeplass bør være som opprinnelig.

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av stemmene på årsmøtet i sameiet

**Forslag til vedtak:** "Garasjeplassen vil bare kunne selges sammen med Leiligheten eller til andre eiere av boligseksjoner i byggetrinn 1-8 på Sørenga.

Er det likelydende bud fra byggetrinn 7, skal kjøper fra byggetinn 7 foretrekkes.

**Styrets innstilling:** Styrets innstilling er at vedtektene ikke endres.

I vedtektene for garasjesameiet fremgår at "Den enkelte sameier kan ikke overdra sin sameieandel til andre enn andre boligseksjonseiere i gnr 234, bnr 105" Det er altså en forutsetning for å eie en garasje plass i "Multiparkgarasjen" at man også eier en boligseksjon i Sørenga 7 sameie. Vedtektene har ikke blitt endret på dette punktet etter at sameiet ble etablert.

Multiparkgarasjen er i dag ikke registrert som et selvstendig sameie med eget styre og selvstendig forretningsførsel slik intensjonen var ved planleggingen av utbyggingen på Sørenga. Multiparkgarasjen er i dag en integrert del av Sørenga 7 boligsameie, men med et avdelingsregnskap for inntekter og kostnader for garasjeanlegget. Styret for boligsameiet ivaretar i dag også drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

Slik styret vurderer det må garasjeanlegget registreres som et eget sameie med eget styre og separat forretningsførsel før vedtektene kan endres til å tillate salg av garasjeplasser til andre enn boligsameierne i Sørenga 7 sameie. Etablering av et separat garasjesameie vil medføre etableringskostnader og økte årlige forvaltningskostnader.

## 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Erik Wold, Valgt fra 13.05.2024, Valgt for 2 år  
Styremedlem, Mona Tønnessen, Valgt fra 13.05.2025, Valgt for 2 år  
Styremedlem, Espen Robertsen, Valgt fra 13.05.2025, Valgt for 2 år  
Styremedlem, Lars Kolsaker, Valgt fra 13.05.2024, Valgt for 2 år  
Styremedlem, Ove Johnsen, Valgt fra 13.05.2024, Valgt for 2 år  
Varamedlem, Pia Cecilie Jakobsen, Valgt fra 13.05.2025, Valgt for 1 år  
Varamedlem, Kevin James Wright, Valgt fra 13.05.2025, Valgt for 1 år

Valgkomiteens innstilling følger vedlagt.

### 6.1 Valg av styreleder

**Forslag til vedtak:** Styreleder Erik Wold gjenvelges for 2 år

### 6.2 Valg av medlemmer til styret

Ove Johnsen og Lars Kolsaker er på valg. Lars Kolsaker ønsker ikke gjenvalg.

**Forslag til vedtak:** Ove Johnsen gjenvelges som styremedlem - velges for to år

Pål Aanstad velges som styremedlem - velges for ett år

### 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

**Forslag til vedtak:** Kevin James Wright gjenvelges som varamedlem - velges for ett år

Pia Cecilie Jacobsen gjenvelges som varamedlem - velges for ett år

#### **6.4 Valg av valgkomite**

**Forslag til vedtak:** Kevin James Wright gjenvelges for ett år

Vibeke Strømme velges for ett år

## Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap</b>	<b>4 902 502</b>	<b>4 973 729</b>
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-152 061	-24 034
Endringer i andre langsiktige poster	-46 342	-47 192
<b>B. Endring arbeidskapital</b>	<b>-198 403</b>	<b>-71 227</b>
<b>C. Arbeidskapital</b>	<b>4 704 100</b>	<b>4 902 502</b>
<b>Spesifikasjon av arbeidskapital</b>		
Omløpsmidler	6 964 885	6 918 617
Kortsiktig gjeld	-2 260 786	-2 016 114
<b>C Arbeidskapital</b>	<b>4 704 100</b>	<b>4 902 502</b>

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

## Resultatregnskap 2025 Sørenga 7 Sameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	4	6 255 573	5 765 188	6 111 244	6 277 902
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>6 255 573</b>	<b>5 765 188</b>	<b>6 111 244</b>	<b>6 277 902</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Diverse inntekt	6	22 631	49 771	0	0
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>22 631</b>	<b>49 771</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>6 278 204</b>	<b>5 814 959</b>	<b>6 111 244</b>	<b>6 277 902</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	7	38 070	38 070	38 070	38 068
Styrehonorar	7	270 000	270 000	270 000	270 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		723 386	649 128	605 781	600 000
Kostnad eiendom/lokaler	8	743 299	644 163	717 047	732 000
Kommunale avgifter/renovasjon		644 107	613 435	637 000	675 500
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	9	6 500	6 188	7 000	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	10	27 162	11 070	0	4 000
Reparasjon og vedlikehold	11	2 409 422	2 144 821	1 896 236	1 965 000
Revisjonshonorar		11 989	10 935	11 999	12 000
Forretningsførerhonorar		223 643	223 643	224 958	219 000
Andre honorar	12	99 492	75 752	146 999	112 000
Kontorkostnad		11 708	7 726	7 999	13 000
TV/bredbånd		664 846	606 828	600 000	720 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 348	0	0	1 500
Kontingenter og gaver		500	460	0	1 000
Forsikringer		560 443	486 921	560 000	617 000
Andre kostnader	13	25 649	40 554	10 999	18 000
Andel av driftskostnad i sameie	5	158 385	208 305	251 784	206 900
<b>Sum kostnad</b>		<b>6 619 948</b>	<b>6 038 000</b>	<b>5 985 872</b>	<b>6 211 968</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-341 744</b>	<b>-223 042</b>	<b>125 372</b>	<b>65 934</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		185 677	194 398	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	5	4 006	4 610	0	0
<b>Netto finansposter</b>		<b>-189 683</b>	<b>-199 007</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-152 061</b>	<b>-24 034</b>	<b>125 372</b>	<b>65 934</b>
Overført sameiekapital		-152 061	-24 034	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>-152 061</b>	<b>-24 034</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2025 Sørenga 7 Sameie

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Andeler anleggsmiddel i sameie	5	124 260	77 919
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>124 260</b>	<b>77 919</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		20 620	12 004
Kundefordringer		2	22 048
Kostnader til avregning		1 340 953	1 342 044
Fordringer skader	14	12 838	126 712
Andre kortsiktige fordringer		257 505	11 819
Forskuddsbetalte kostnader		357 207	361 924
Innestående konsernkonto og bank		4 975 761	5 042 067
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 964 885</b>	<b>6 918 617</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 089 146</b>	<b>6 996 535</b>

## Balanse 2025 Sørenga 7 Sameie

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 828 360	4 980 421
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 828 360</b>	<b>4 980 421</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>15</b>	<b>4 828 360</b>	<b>4 980 421</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		16 662	6 287
Leverandørgjeld		627 574	325 634
A konto til avregning		1 453 196	1 453 370
Annen kortsiktig gjeld		163 353	230 823
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 260 786</b>	<b>2 016 114</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 260 786</b>	<b>2 016 114</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 089 146</b>	<b>6 996 535</b>

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Erik Wold  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Ove Johnsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Lars Kolsaker  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Mona Tønnessen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Espen Robertsen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 122 bolig- og 5 næringsseksjoner.

Eiendommen er oppført med gnr 234 og bnr 105 i Oslo kommune og har tomtareal på 5 583 kvm.

Eiendommen er forsikret i IF med polisenummer SP1619586.5.1

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner strøm, og eier betaler kun for eget forbruk.

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».

Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».

Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

**Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 00**

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>INNTEKT</b>				
<b>Leieinntekt</b>				
Innkrevd felleskostnad	5 194 562	0	5 086 244	5 262 127
<b>Sum leieinntekt</b>	<b>5 194 562</b>	<b>0</b>	<b>5 086 244</b>	<b>5 262 127</b>
<b>Andre inntekter</b>				
Diverse inntekt	15 000	0	0	0
<b>Sum annen inntekt</b>	<b>15 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>	<b>5 209 562</b>	<b>0</b>	<b>5 086 244</b>	<b>5 262 127</b>
<b>KOSTNAD</b>				
<b>Lønnskostnad</b>				
Lønnskostnad	32 550	0	32 570	32 549
Styrehonorar	230 850	0	230 994	230 850
<b>Driftskostnad</b>				
Energikostnad	538 756	0	513 320	513 000
Kostnad eiendom/lokaler	736 709	0	652 266	708 765
Kommunale avgifter/renovasjon	644 107	0	637 000	675 500
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5 558	0	7 000	5 985
Verktøy, inventar og driftsmateriell	17 797	0	0	4 000
Reparasjon og vedlikehold	1 658 123	0	1 227 831	1 395 675
Revisjonshonorar	10 250	0	10 266	10 260
Forretningsførerhonorar	191 215	0	191 297	187 245
Andre honorar	90 589	0	137 776	103 300
Kontorkostnad	10 376	0	6 844	11 550
TV/bredbånd	664 846	0	600 000	720 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr	1 348	0	0	1 500
Kontingenter og gaver	500	0	0	1 000
Forsikringer	479 179	0	479 098	527 535
Andre kostnader	25 405	0	10 567	16 550
Andel av driftskostnad i sameie	135 419	0	220 000	175 000
<b>Sum kostnad</b>	<b>5 473 576</b>	<b>0</b>	<b>4 956 829</b>	<b>5 320 264</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-264 014</b>	<b>0</b>	<b>129 415</b>	<b>-58 137</b>
<b>FINANSPOSTER</b>				
Renteinntekt	185 677	0	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	4 006	0	0	0
<b>Netto finansposter</b>	<b>-189 683</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Arsresultat</b>	<b>-74 331</b>	<b>0</b>	<b>129 415</b>	<b>-58 137</b>

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 038

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	budsjett 2026
<b>INNTEKT</b>				
<b>Leieinntekt</b>				
Innkrevd felleskostnad	220 899	0	160 000	160 000
<b>Sum leieinntekt</b>	<b>220 899</b>	<b>0</b>	<b>160 000</b>	<b>160 000</b>
<b>Sum inntekt</b>	<b>220 899</b>	<b>0</b>	<b>160 000</b>	<b>160 000</b>
<b>KOSTNAD</b>				
<b>Lønnskostnad</b>				
Lønnskostnad	2 931	0	4 062	2 931
Styrehonorar	20 790	0	28 808	20 790
<b>Driftskostnad</b>				
Energikostnad	33 315	0	68 799	46 200
Kostnad eiendom/lokaler	3 500	0	4 403	3 311
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	501	0	0	539
Reparasjon og vedlikehold	81 643	0	39 374	52 745
Revisjonshonorar	923	0	1 280	924
Forretningsførerhonorar	17 221	0	24 860	16 863
Andre honorar	3 889	0	5 334	4 620
Kontorkostnad	707	0	853	770
Forsikringer	43 154	0	59 750	47 509
Andre kostnader	129	0	319	770
Andel av driftskostnad i sameie	12 196	0	23 474	16 940
<b>Sum kostnad</b>	<b>220 899</b>	<b>0</b>	<b>261 316</b>	<b>214 912</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-101 316</b>	<b>-54 912</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-101 316</b>	<b>-54 912</b>

Note 3 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 21

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>INNTEKT</b>				
<b>Leieinntekt</b>				
Innkrevd felleskostnad	840 112	0	865 000	855 775
<b>Sum leieinntekt</b>	<b>840 112</b>	<b>0</b>	<b>865 000</b>	<b>855 775</b>
<b>Andre inntekter</b>				
Diverse inntekt	7 631	0	0	0
<b>Sum annen inntekt</b>	<b>7 631</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>	<b>847 743</b>	<b>0</b>	<b>865 000</b>	<b>855 775</b>
<b>KOSTNAD</b>				
<b>Lønnskostnad</b>				
Lønnskostnad	2 589	0	1 438	2 588
Styrehonorar	18 360	0	10 198	18 360
<b>Driftskostnad</b>				
Energikostnad	151 316	0	23 662	40 800
Kostnad eiendom/lokaler	3 091	0	60 378	19 924
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	442	0	0	476
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9 365	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	669 655	0	629 031	516 580
Revisjonshonorar	815	0	453	816
Forretningsførerhonorar	15 208	0	8 801	14 892
Andre honorar	5 013	0	3 889	4 080
Kontorkostnad	625	0	0	680
Forsikringer	38 110	0	21 152	41 956
Andre kostnader	114	0	113	680
Andel av driftskostnad i sameie	10 770	0	8 310	14 960
<b>Sum kostnad</b>	<b>925 473</b>	<b>0</b>	<b>767 425</b>	<b>676 792</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-77 730</b>	<b>0</b>	<b>97 575</b>	<b>178 983</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>-77 730</b>	<b>0</b>	<b>97 575</b>	<b>178 983</b>

#### Note 4 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	5 081 208	4 918 920
3601 Innkrevde felleskostn. næring	334 253	157 753
3609 Leie parkering	765 000	573 750
3618 Strøm el-bil	75 112	114 765
<b>Sum</b>	<b>6 255 573</b>	<b>5 765 188</b>

#### Note 5 - Andeler i driftssameie

20,07% andel i Søranga driftssameie organisasjonsnummer 921 830 769.

#### Note 6 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	22 631	49 771
<b>Sum</b>	<b>22 631</b>	<b>49 771</b>

Konto 3990 gjelder innbetalt omsetning fra Aimo Park, og utleie utearealer.

#### Note 7 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	38 070	38 070
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	270 000	270 000
<b>Sum</b>	<b>308 070</b>	<b>308 070</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

#### Note 8 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	310 725	218 312
6341 Brannalarm	2 556	0
6360 Annet renhold	62 200	63 661
6361 Fast renhold	304 600	291 910
6362 Skadedyrtryddelse	13 921	9 351
6391 Snømåking/strøing/feiing	31 531	46 525
6392 Containerleie/avfallshåndtering	17 767	14 405
<b>Sum</b>	<b>743 299</b>	<b>644 163</b>

**Note 9 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6420 Lisens Bevar HMS	6 500	6 188
<b>Sum</b>	<b>6 500</b>	<b>6 188</b>

**Note 10 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6500 Verktøy og redskaper	1 074	1 143
6540 Inventar	9 804	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 763	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	13 397	4 965
6552 Driftsmateriell	1 126	4 962
<b>Sum</b>	<b>27 162</b>	<b>11 070</b>

**Note 11 - Reparasjon og vedlikehold**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6601 Vedlikehold bygg	0	44 619
6602 Vedlikehold VVS	342 370	201 128
6603 Vedlikehold elektro	52 961	70 570
6605 Vedlikehold garasjeanlegg	515 610	1 014 549
6611 Vedlikehold heiser	439 603	184 705
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	139 078	147 343
6617 Vedlikehold brannvernustyr	315 562	211 401
6620 Vedlikehold utstyr	0	6 775
6621 Vedlikehold tekniske anlegg/ventilasjon	378 906	174 268
6630 Egenandel forsikring	34 000	10 000
6641 Malerarbeider	97 560	3 217
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	43 595
6648 Vedlikehold dører og porter	93 772	32 652
<b>Sum</b>	<b>2 409 422</b>	<b>2 144 821</b>

Konto 6605 gjelder vask av garasje, serviceavtale Total teknikk og utbedring av parkeringssystemer.

**Note 12 - Andre honorarer**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6711 Adm. gebyr målere	0	10 150
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	24 500	7 975
6720 Juridisk honorar	0	8 163
6730 Teknisk honorar	31 818	39 309
6750 Vakthold	43 174	10 155
<b>Sum</b>	<b>99 492</b>	<b>75 752</b>

Konto 6714 gjelder blant annet rådgivning vedr felleskostnader, bistand ifm. innkalling til GF og utsendelse ved årsmøte.

### Note 13 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	18 787	19 257
7719 Møter, div. styret	0	178
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 680	1 500
7770 Betalingskostnader	1 561	1 275
7773 Omkostninger innkreving	3 619	3 432
7790 Andre kostnader	0	14 908
7792 Øredifferanse	3	0
7795 Husleietap	-2	5
<b>Sum</b>	<b>25 649</b>	<b>40 554</b>

Konto 7773 gjelder omkostninger til Klare.

### Note 14 - Fordringer skader

Det er på konto 1571 avsatt for utbetaling av forsikringsoppgjør på kr 126.712,25 vedrørende dekning av advokatkostnader.

Note 15 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	4 980 421	-152 061	4 828 360
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>4 980 421</b>	<b>-152 061</b>	<b>4 828 360</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4 980 421</b>	<b>-152 061</b>	<b>4 828 360</b>

## Resultat og balanse med noter for Sørenga 7 Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sørenga 7 Sameie**

Styreleder	Erik Wold (sign.)	22.04.2026
Styremedlem	Mona Tønnessen (sign.)	05.04.2026
Styremedlem	Ove Johnsen (sign.)	22.04.2026
Styremedlem	Espen Robertsen (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Lars Kolsaker (sign.)	01.04.2026



Til årsmøtet i Sørenga 7 Sameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sørenga 7 Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Drammen  
KPMG AS

Kai Holhjem  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2026-04-23 20:00:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7UJWY-DJ0XX-420GR-J5EID-30XF5-Q5X00

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

# Årsmelding 2025 - Sørenga 7 Sameie

## Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Erik Wold  
Styremedlem, Mona Tønnessen  
Styremedlem, Espen Robertsen  
Styremedlem, Lars Kolsaker  
Styremedlem, Ove Johnsen  
Varamedlem, Pia Cecilie Jakobsen  
Varamedlem, Kevin James Wright

Styret i Sørenga 7 Sameie består av 1 kvinne og 4 menn.

## Virksomhetens art

Sørenga 7 Sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sørenga 7 Sameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 917950334

Sørenga 7 Sameie består av 122 boliger og 5 næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Sørenga 7 Sameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1619586. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

## HMS/Internkontroll

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

Sørenga 7 Sameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Det er utarbeidet ny branninstruks, kommunisert på våre nettsider, i nyhetsbrev og med oppslag ved alle brannpaneler.
- Det har også i år vært en del uregelmessigheter knyttet til brannvarslingspanelene, men systemet skal nå være i orden.
- Alle eventuelle avvik på sikkerhets- og varslingssystemer blir rapportert og fulgt opp.
- Arbeidet knyttet til utbedring og service på nødlysanlegget pågår fortsatt, status er noe

uklar som følge av problemer med å komme i kontakt med Schneider. Vi leter derfor nå etter ny servicepartner.

## Styrets arbeid

Styret har avholdt sju formelle styremøter - i tillegg til omfattende saksbehandling på e-post og telefon samt flere befaringer knyttet til pågående saker.

Styreleder representerer sameiet i Sørenga Driftssameie, som har ansvar for fellesarealene, primært parkområdene mellom sameiene.

### Økonomi

Sameiet hadde i 2025 et underskudd på kr. 152 061,- mot et underskudd på kr. 24 034,- i 2024. Totale inntekter var kr. 6,28 millioner, mens kostnadene beløp seg til kr. 6,62 millioner. Underskuddet skyldes i hovedsak at vedlikeholdskostnadene har økt betydelig mer enn den generelle prisstigningen – byggevarer og håndverkertjenester følger en egen kostnadsindeks som har steget markant. Arbeidskapitalen er likevel solid på kr. 4,7 millioner, og sameiet har god likviditet med over kr. 4,97 millioner i bank.

### Sikkerhet og trygghet

Styret erfarer at vårt sterke fokus på sikring av eiendom og verdier og trygghet for beboerne i sameiet vårt og de mange tiltak som ble iverksatt foregående år; låser, nøkler, sikring av dører, boder, kameraovervåking, ringeavtale Securitas osv. har gitt gode resultater. Forekomsten av uønskede hendelser har gått ned, færre, om noen, tyverier og innbrudd, færre klager på bråk og uro.

### Multipark

Det er sameiet som drifter Multipark - garasjeanlegget med 85 plasser - men for ordens skyld: Det føres et separat regnskap for garasjen slik at utgiftene til utbedring, drift, service og vedlikehold bare belastes de som eier garasjeplasser. Garasjeanlegget er imidlertid nå 10 år gammelt, aldersslitasjen begynner å vise seg, bl.a. har vi måttet skifte flere motorer, og de er meget kostbare. Flere utskiftninger står også for tur. Men det er ikke bare alderen som sliter på anlegget, mye av slitasjen skyldes også feilbruk, for tunge biler, feilparkering (alle biler som står på plattform skal parkeres med fronten inn) samt vann, salt og skitt som renner fra bilene og ned på plattformen og skader kjeder, motorer og tannhjul. Vi har også for mange serviceutkallinger som skyldes feilbruk.

Foreløpig har vi klart utfordringene uten å øke garasjeleien, men en leieøkning nærmer seg.

### Forvaltning, drift og vedlikehold (FDV)

Styret tar sitt ansvar også på dette området på største alvor og har viderført og intensivert arbeidet med rullerende vedlikeholdsplaner, for både å løse de akutte utfordringene og være i forkant med de mer langsiktige vedlikeholdsbehovene i sameiet. Sameiet passerer nå 10 år, og vi må være forberedt på at både behov og kostnader øker med stigende alder. Både kortsiktig og langsiktig vedlikeholdsplan rulleres i hvert styremøte. I tillegg iverksettes nye risikoreduserende tiltak basert på vårt risikoanalyseverktøy som også rulleres i hvert styremøte.

## **Lekkasjer**

Vi har heldigvis ikke hatt nye lekkasjesaker dette året.

Men vi har fortsatt en pågående lekkasje/vanninntrengning i Multipark. Her blir det nå taksering og nye undersøkelser for å finne årsaken. I tillegg har vi ytterligere en lekkasje i (fra) garasjen og inn til noen kjellerboder. Her planlegges nå utbedring.

## **Dugnad og julegrantenning**

Også fjorårets dugnad ble avholdt med meget god oppslutning og stor suksess like før årsmøtet, og når dette årets årsmøte avholdes og denne beretning tas til orientering er, er årets dugnad også gjennomført, forhåpentlig like vellykket.

Første søndag i advent ble det som vanlig invitert til julegrantenning, også den med god oppslutning.

Og når inneværende årsmøte er slutt, samles v, tradisjonen tro til beboermøte. en tradisjon som ble innstiftet i fjor, og som absolutt fristet til gjentagelse.

## **Informasjon**

Våre nettsider er vår primære nyhetskanal, samt nyhetsbrev, som også som også sendes ut som e-post.

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.04.2026

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Valgkomiteens innstilling – Sørenga Sameie 7 Årsmøte 2026

### Valgkomiteens medlemmer:

- Kevin James Wright
  - Eirik Gihle
- 

### Styrets sammensetning (status)

Oversikten under viser hvem som er på valg i 2026. Styreleder og styremedlemmer velges normalt for 2 år, mens varamedlemmer velges for 1 år.

- Styreleder: Erik Wold – på valg i 2026
  - Styremedlem: Lars Kolsaker – på valg i 2026
  - Styremedlem: Espen Robertsen – på valg i 2027
  - Styremedlem: Ove Johansen – på valg i 2026
  - Styremedlem: Mona Tønnesen – på valg i 2027
  - Varamedlem: Pia Cecilie Jakobsen – på valg i 2026
  - Varamedlem: Kevin James Wright – på valg i 2026
- 

### Valgkomiteens vurdering

Valgkomiteen har hatt dialog med sittende styre og vurdert sameiets behov fremover.

Sameiet står foran viktige prioriteringer knyttet til drift, vedlikehold, økonomistyring og videre utvikling av fellesområder. Valgkomiteen har derfor lagt vekt på å sette sammen et styre med:

- relevant erfaring og gjennomføringsevne
- god forståelse for økonomi og verdiskaping i sameiet
- kapasitet til å følge opp større saker og prosjekter
- evne til samarbeid og tydelig kommunikasjon med beboerne

Det foreslås en kombinasjon av kontinuitet og fornyelse i styret.

---

### Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen innstiller følgende:

- **Erik Wold** – styreleder (gjenvalg for 2 år)
- **Espen Robertsen** – styremedlem (ikke på valg)
- **Ove Johnsen** – styremedlem (gjenvalg for 2 år)
- **Mona Tønnesen** – styremedlem (ikke på valg))

- **Pål Aanstad** – styremedlem (velges for 1 år)
- **Kevin James Wright** – varamedlem (gjenvalg for 1 år)
- **Pia Cecilie Jakobsen** – varamedlem (gjenvalg for 1 år)

Valgkomiteen mener denne sammensetningen vil gi sameiet et solid og velfungerende styre med riktig kompetanse og kapasitet i perioden som kommer.

---

### **Valgkomite**

Kevin James Wright – valgkomite (gjenvalg for ett år)

Vibeke Strømme – Valgkomite (velges for 1 år)

---

**Oslo, 14. april 2026**

Kevin James Wright  
Valgkomité

Eirik Gihle  
Valgkomité

## REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

### Eier:

Fullt navn: \_\_\_\_\_

Eier av andel/seksjon: \_\_\_\_\_

I borettslag/sameie: \_\_\_\_\_

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

### Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: \_\_\_\_\_

E-postadresse: \_\_\_\_\_

Telefonnummer: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 19.05.2026.

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

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

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

### NB:

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

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).

\_\_\_\_\_  
Eiers underskrift

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 19.05.26 Side 1 av 2

Sørenga 7 Sameie	<b>Vår ref.:</b> 1009/125	<b>Fødselsdato eier:</b> 09.05.1957
SØRENGKAIA 175	<b>Type:</b> Boligsameie	<b>Fødselsdato medeier:</b> 07.10.1957
0194 OSLO	<b>Eiere:</b> Tor Harald Svendsen, Bente Skjelstad Svendsen	
<b>Organisasjonsnr:</b> 917 950 334	<b>Seksjonsnr:</b> 125	

### 1: Felleskostnader

**Tot. innv. måned:** 6 856

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 357
	Fjernvarme Konto	1 749
Objekt:	Garasjeplass nr 68 med EI-uttak ( 11009 - 68 )	750

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

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

### 3: Fellesgjeld

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

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Erik Wold  
Adresse: Sørengkaia 167  
Postnr/-sted: 0194 OSLO  
Telefon: Mob.: 90954307  
E-post: styret7@sorenga.com  
Webseite: www.sorenga.com

### 6: Ligning - 2025

Annen formue:	34 184	Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 446
		Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

### 7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	125	Partialobligasjonsnr:	

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2016  
Gårds/bruksnr: 234/105 - seksjon:125  
Bygningstype: Blokk med heis  
Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 5583

### 9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP1619586

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0504

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

Avregning ISTA, fjernvarme og vannforbruk avregnes to ganger i året. De sender en avregning knyttet til hver enkelt leilighet sin måler som beregnes mot a konto beløp per mnd. Faktura for avregning sendes eiere mellom mai-august.

Felleskostnadene følger ikke brøken men er fordelt 30 % flatt og 70 % etter areal i henhold til vedtektene

<http://sorenga.com/sorenga7/> for informasjon om sameiet

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 19.05.26 Side 2 av 2

Sørenga 7 Sameie	<b>Vår ref.:</b> 1009/125	<b>Fødselsdato eier:</b> 09.05.1957
SØRENGKAIA 175	<b>Type:</b> Boligsameie	<b>Fødselsdato medeier:</b> 07.10.1957
0194 OSLO	<b>Eiere:</b> Tor Harald Svendsen, Bente Skjelstad Svendsen	
<b>Organisasjonsnr:</b> 917 950 334		

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkering (seksjon 1): Alle 85 p-plasser er seksjonert som én seksjon. Eiere av privat parkering eier med andre ord en ideell andel av denne seksjonen, i tillegg til leiligheten. Det er regulert i vedtektene til garasjeseksjonen at eier ikke kan selge plassen til andre enn seksjonseiere i Sameie 7. Hvorvidt parkeringsplassen skal selges med boligen må meldes om til avdeling eierskifte.

Seksjonseiere kan også ha parkeringsplass som er registrert på Sørenga syd eller Nord Garasjesameie og som kan selges separat.

Følger en garasje plass med el-lader fra Sørenga Syd Garasjesameie, må strøm måleren leses av manuelt. Ta kontakt med styret: [garasjesyd@sorenga.com](mailto:garasjesyd@sorenga.com)

Det vil påløpe et eget eierskiftegebyr for garasje/parkeringsplassen.

Nøkkelbestilling sendes [bjorvikaservicesenter@usbl.no](mailto:bjorvikaservicesenter@usbl.no)

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

# Nabolagsprofil

Sørengaia 175 - Nabolaget Bjørvika - vurdert av 118 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

Sørenga Linje 85	6 min 0.5 km
Bjørvika Linje 13, 19	14 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 1.2 km
Jernbanetorget Linje 1, 2, 3, 4, 5	21 min 1.6 km
Oslo Gardermoen	36 min

## Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 181 elever, 15 klasser	5 min 3.5 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	7 min 2.6 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	8 min 3.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	9 min 3.2 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	24 min 1.9 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	5 min 2.2 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

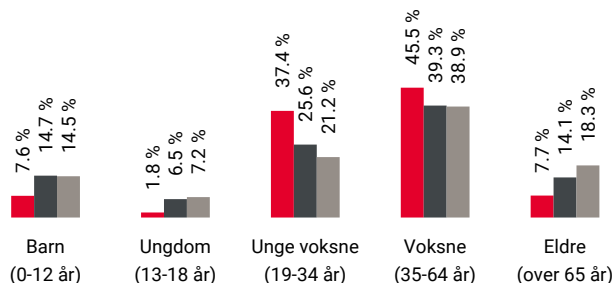
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



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




## Barnehager


Sørenga barnehage (0-5 år) 119 barn	4 min 0.3 km
Strekken barnehage (1-5 år) 53 barn	14 min 1.2 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (0-5 ...) 70 barn	15 min 1.3 km


## Dagligvare


Coop Prix Sørenga PostNord, søndagsåpent	4 min 0.3 km
Rema 1000 Sørenga Post i butikk	5 min 0.4 km

## Primære transportmidler









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

 Vedlikehold veier  
Godt velholdt 92/100

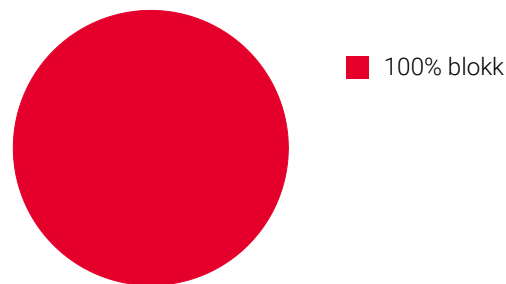
 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 89/100

 Vedlikehold hager  
Godt velholdt 87/100

## Sport

-  Gamlebyen skole  
Ballspill 17 min   
Ballspill 1.4 km
-  Ruinparken balløkke  
Ballspill 18 min   
Ballspill 1.5 km
-  Barry's Barcode 13 min 
-  SATS Bjørvika 15 min 

## Boligmasse



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

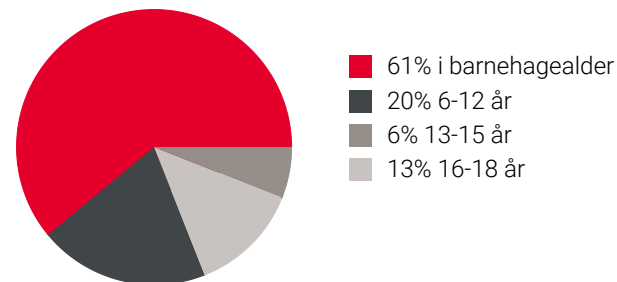
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Barcode 15 min 
-  Ditt Apotek Opera 13 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

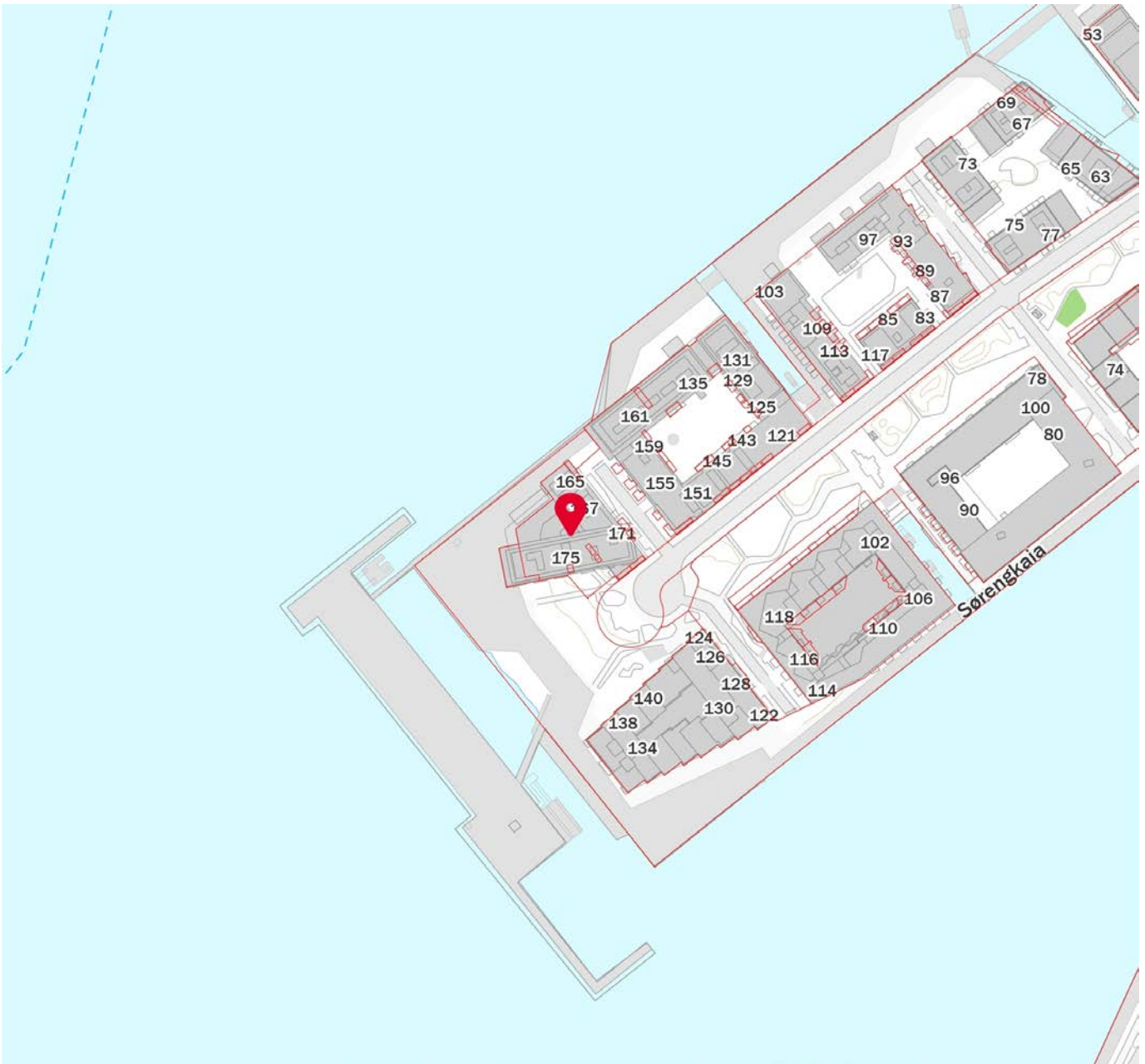


0% 51%

-  Bjørvika
-  Oslo og omegn
-  Norge

## Sivilstand

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



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

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sørenga 7 Sameie tirsdag 19.05.2026 kl. 18:00 - Bystua (DNT) på Sørenga.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Erik Wold

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Ane Bergseth

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: Arild Birkelund

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 27

Antall fremlagte fullmakter: 27

Totalt: 54

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:**

Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

**Vedtak:**

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

### **3. Årsmelding 2025**

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

### **4. Godtgjørelse til styret**

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

**Vedtak:**

Styrehonorar på kr 280 000,- ble godkjent

### **5. Andre saker**

#### **5.1 Gjenoprette rett til å selge garasje plass fra byggetrinn 7 til byggetrinn 1-8**

Innsendt sak fra Hanh Thi Ho:

Da vi kjøpte garasje var det i kontrakten rett til å selge garasje plass til andre eiere av boligseksjoner i byggetrinn 1-8 på Sørenga.

Sørenga 7 Sameie ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 04.10.2016. Vedtektene for sameiet, inkl. vedtektene for garasjeanlegget, ble fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet. De er oppdatert 09.04.2019 og sist endret på årsmøtet 13.05.2025. Vedtektene for garasjeanlegget har ikke vært endret siden opprettelsen av sameiet i 2016.

Vi var ikke klar over endringene, og tror heller ikke andre tidlige eiere har fått det med seg.

Dette har medført begrensede rettigheter og at det er flere i andre byggetrinn som ønsker å kjøpe ledige garsjeplasser i byggetrinn 7, men får ikke lov. Vi mener dette er dårlig utnyttelse av ressurser.

Vi ønsker derfor en diskusjon på årsmøtet om rettighetene til slag av garasje plass bør være som opprinnelig.

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av stemmene på årsmøtet i sameiet

**Vedtak:**

Forslaget ble ikke vedtatt, med 3 stemmer for og 51 mot.

### **6. Valg**

#### **6.1 Valg av styreleder**

**Vedtak:**

Valgt ble: Erik Wold gjenvelges for 2 år for 2 år.

**6.2 Valg av medlemmer til styret**

Ove Johnsen og Lars Kolsaker er på valg. Lars Kolsaker ønsker ikke gjenvalg.

**Vedtak:**

Valgt ble: Ove Johnsen for 2 år.

Valgt ble: Pål Anstad for 1 år.

**6.3 Valg av varamedlemmer til styret**

**Vedtak:**

Valgt ble: Kevin James Wright for 1 år

Valgt ble: Pia Cecilie Jacobsen for 1 år.

**6.4 Valg av valgkomite**

**Vedtak:**

Valgt ble: Kvein James Wright og Vibeke Strømme

/s/Erik Wold /s/Arild Birkelund

-----  
Møteleder

-----  
Protokollvitne

# INTERVJU MED SELGER

Det er ikke så lett å vite hvordan det er å bo et sted, kun ved å se på leiligheten. Det forteller tross alt ingenting om naboene, styret eller området. Derfor har vi latt selgerne fortelle med egne ord hva de har satt pris på, slik at du føler deg litt tryggere på at dette kan bli ditt neste hjem.

## **Når kjøpte dere eiendommen?**

Mars 2017

## **Hva var avgjørende for valget deres?**

Fritidseiendom ved Oslofjorden, utsikt og nærhet til og bruk av det urbane liv. Vi fikk muligheten til å velge leilighet med privat takterrasse.

## **Hvorfor skal dere flytte?**

Selger nå da livssituasjonen har endret seg, «det er tid for alt»

## **Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?**

Beliggenheten på Sørenga, bademuligheter og bruk av sjøen (padle kajakk) i umiddelbar nærhet, takterrassen og sol hele dagen, utsikt. Spiseplass til hele storfamilien og ro til å studere/ skrive. Høyt under taket gir positiv energi.

## **Hvordan er naboene?**

Da leiligheten er brukt mest som fritidseiendom og «skrivestue», har vi ikke hatt så stor kontakt med naboene. Kontakten vi har hatt med dem har vært positiv.

## **Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?**

Fra sola står opp til den går ned. Sol hele dagen på egne verandaer, på grøntarealene rundt blokka og på kai/badeområdet/sjøen.

## **Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?**

Vinter: Området har muligheter for isbading på brygga, lune kroker å sitte med en varm kakao og se ut over fjorden og båtlivet.

Vår: Tidlig vår med blomstring, turmuligheter på havnepromenaden rundt Sørenga,

Sommer/ høst: Lang sommer med bruk av uteområder/takterrasse

## **Hva har vært deres strømforbruk sommer og vinter?**

Hele 2025: 1796 KWH, 1.1.- 15.4.26: 467KWH.

## **Hva har dere likt best med området?**

Moderne, urbant med kort vei til sentrum av Oslo og nærhet til sjøen og fasilitetene som er på Sørenga.

## **Til slutt – beskriv boligen med tre ord!**

Lettstelt og lun

Rolig og sentral

Muligheter for et aktivt liv





## 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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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: Sørengkaia 175  
0194 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Kaisa StrømTelefon: 480 61 076  
E-post: kaisa.strom@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 viderefordlet 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