

aktiv.





Eiendomsmegler

## Martine Østdahl

**Mobil** 941 81 778

**E-post** martine.ostdahl@aktiv.no

### Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 8 250 000,-  
**Omkostn.:** Kr 207 640,-  
**Total inkl omk.:** Kr 8 457 640,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 817,-  
**Selger:** Magne Kolbjørn Rygh  
Hilde Vemren

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2014  
**BRA-i/BRA Total** 70/75 kvm  
**Tomtstr.:** 3169.7 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 234, bnr. 103  
**Snr.** 36  
**Oppdragsnr.:** 1002260145

## DITT NYE HJEM?

Drømmer du om få minutters gange til sentrum og samtidig bo rett ved Oslofjorden? Da bør du ta en titt på denne!

Velkommen til en moderne og innbydende 3-roms leilighet på Sørengaia. Her bor du med sjøen som nærmeste nabo og en perfekt kombinasjon av urbant byliv og avslappende omgivelser. Leiligheten ligger i 4.etg med heis, og holder gjennomgående god standard. Planløsningen er effektiv og romslig, med utgang til to balkonger som gir gode solforhold gjennom dagen.

Fra boligen er det kort vei til "alt" med en rekke muligheter og morgenbadet rett utenfor døren. I tillegg har sameiet en felles takterrasse med nydelig utsikt over byen og fjorden.

Kvaliteter:

- To balkonger
- V.v og fyring inkl
- Heis
- Felles takterrasse
- Kjellerbod
- Mulig kjøp av garasje
- Kort vei til sjø og sentrum



## Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	42
Tilstandsrapport .....	56
Nabolagsprofil .....	79
Forbrukerinformasjon .....	176
Budskjema .....	177



# INTERVJU MED SELGER

## Hvorfor kjøpte dere boligen?

Boligen ble kjøpt i 2012 (før ferdigstilling), etter mange år på Bøler. Ønsket var å flytte mer sentralt og samtidig bo sjønært – en kombinasjon som virkelig har innfridd.

## Hva var det som gjorde at dere falt for akkurat denne boligen?

Vi ønsket en ny livsfase med en mer urban og lettvinthverdag, og opplevde at denne boligen traff perfekt på beliggenhet og kvaliteter.

## Hvorfor selger dere nå?

Vi er billedkunstnere og har behov for noe mer plass til arbeid og utfoldelse.

## Hva vil dere savne mest?

Det er mye vi vil savne – spesielt nærheten til sjøen og muligheten for et morgenbad rett utenfor døren. Leiligheten oppleves som svært lys og trivelig, med god takhøyde (over 2,7 m) som gir en luftig romfølelse.

## Hvordan er naboforholdene?

Vi har bodd her i 14 år og kun hatt positive opplevelser. Det er et rolig og hyggelig bomiljø med gode naboer.

## Hvordan er strømforbruket?

Strømforbruket er lavt, ca. 1 200 kWh per år. I tillegg har vi jevnlig fått tilbake mellom kr 5 000 og 8 000 årlig på varme/varmtvann etter a konto-avregning.

## Hva liker dere best med området?

Sameiet fremstår som ryddig og godt organisert. Det er kort vei til nærbutikk og dagligvare, samt gangavstand til Oslo S og Flytoget – noe som har vært svært praktisk. Bakgården er pent opparbeidet og et hyggelig samlingspunkt, og området byr på et rikt utvalg av serveringssteder rett i nærheten.

**Hvordan oppleves boligen i hverdagen?**

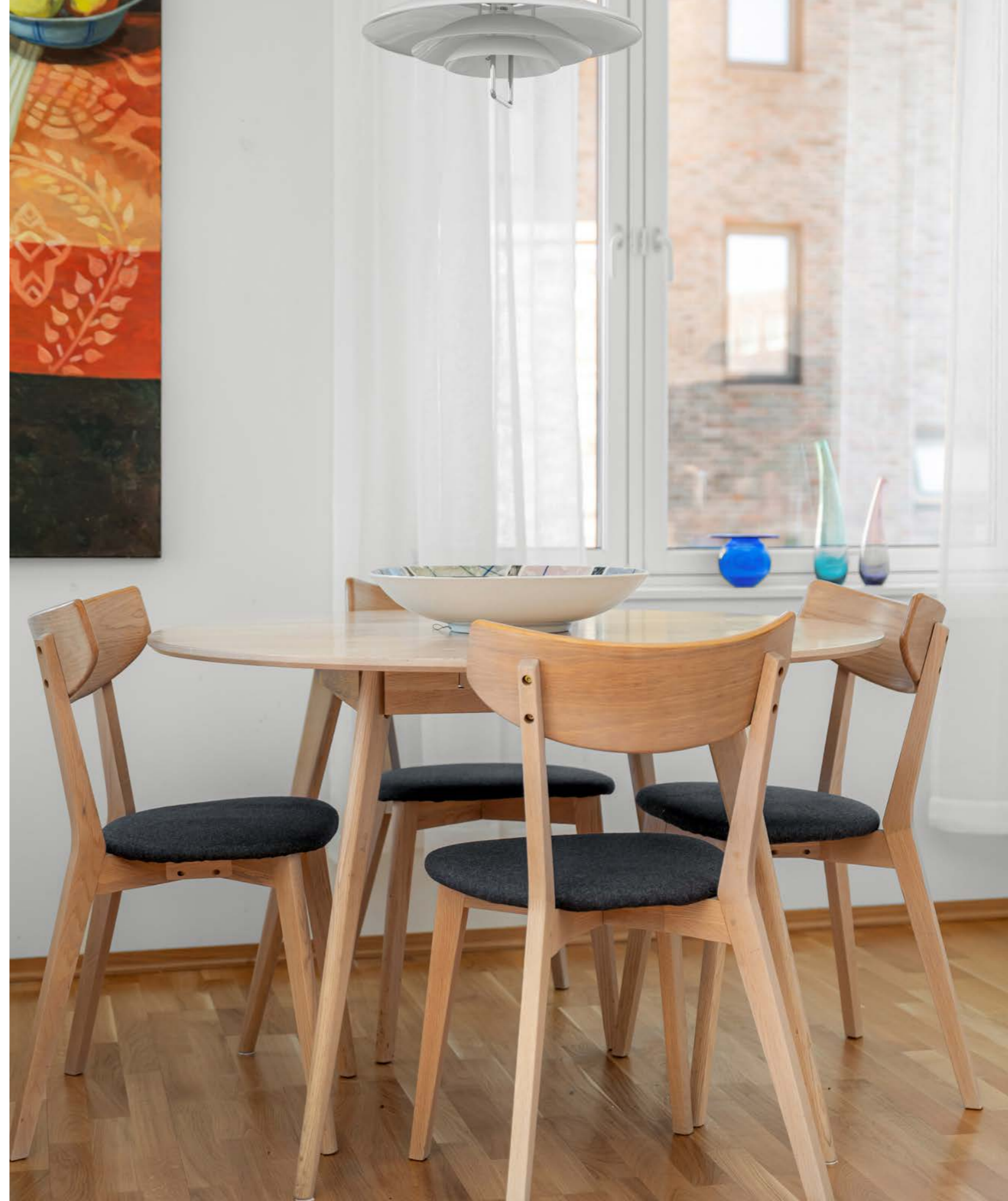
Boligen har svært gode lysforhold, noe som gir en åpen og behagelig atmosfære. Balkong og loggia har vært flittig brukt og gir ekstra rom for opphold.

**Er det noe man bør være oppmerksom på ved beliggenheten?**

Som ved sjøen generelt kan det forekomme noe tåke på vinterstid, men til gjengjeld får man frisk sjøluft og et rikt fugleliv året rundt. Området oppleves rolig med lite trafikk, samtidig som man har nærhet til bylivet.

**Hvordan vil dere beskrive boligen med tre ord?**

Lys, vennlig, utsiktsrik.





STUE



## STUE

Sørenga ligger ytterst i vannkanten, og har en attraktiv og sjonær beliggenhet i den nye Fjordbyen. Leiligheten har god planløsning med to uteplasser, to soverom, bad, romslig stue og kjøkken.

Stuen har store vindusflater som gir godt med lysinnslipp og de lyse veggene gir en behagelig atmosfære.



## BALKONG

To balkonger med sjøutsikt gir en sjelden mulighet til å nyte solrike dager og den unike beliggenheten ved vannkanten.

På sommerstid fungerer balkongen som en forlengelse av stuen. Her kan du nyte utsikt mot Ekeberg, nabolaget og sjøen!





LOGGIA

# TO UTEPLASSER

Balkongen har god plass til ulike møbler, blomster og grill. Her ligger alt til rette for hyggelige stunder utendørs med venner og familie.

Med sjø på tre sider, kort vei til parker, havnepromenade, badstue og sjøbadet i umiddelbar nærhet, ligger alt til rette for en avslappende hverdag.

Ta på badekåpen, gå få skritt til vannkanten og nyt et forfriskende morgenbad!





ÅPEN LØSNING



KJØKKEN

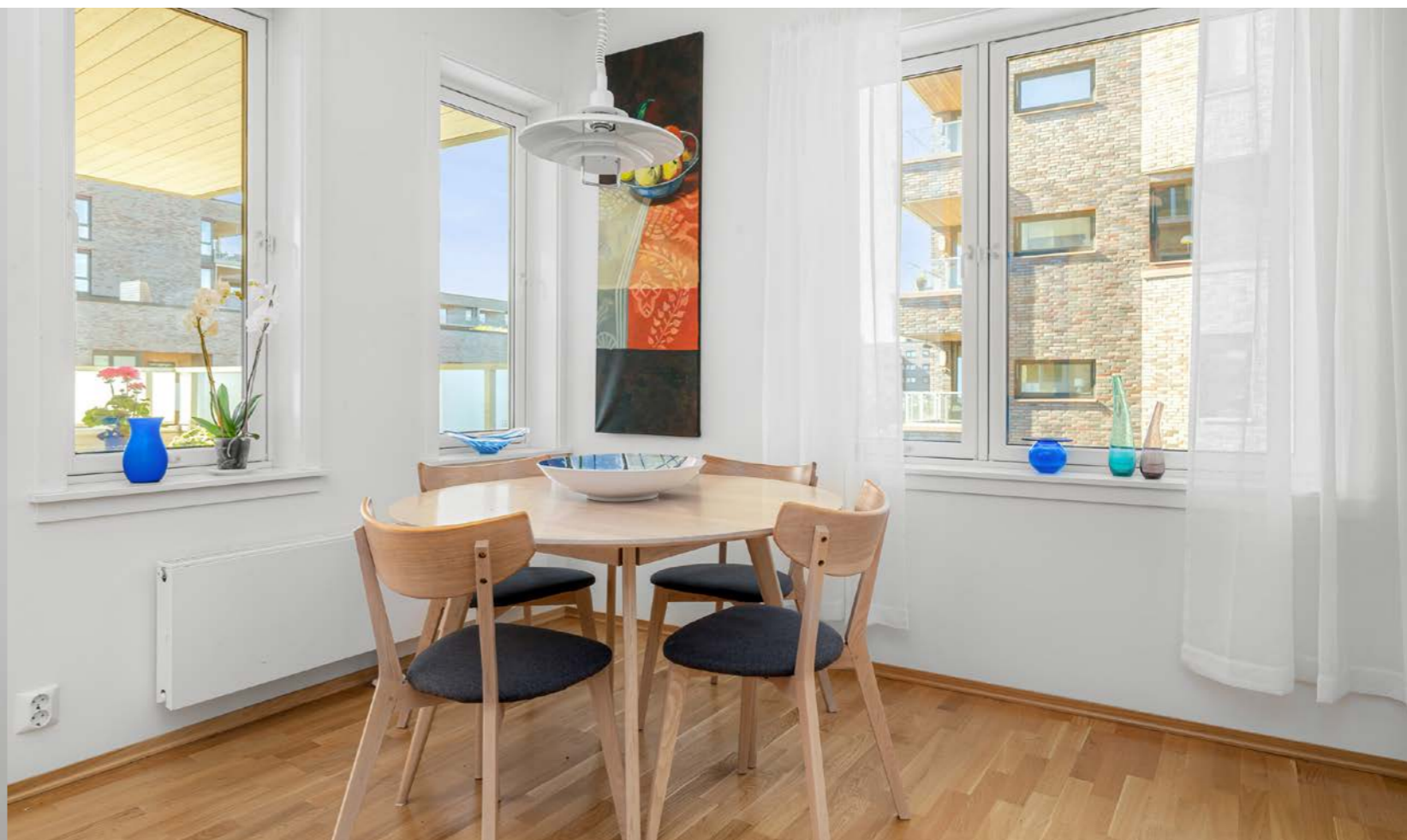


## KJØKKEN

Tidløs kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter og laminat benkeplate. Fritstående kjøleskap med fryser, komfyr med keramisk topp og integrert oppvaskmaskin.

Kjøkkenet har direkte tilgang til en romslig bod med skyvedør, ideell for oppbevaring, ekstra fryser og kjøkkenmaskiner. Her er det i dag også innredet med skrivepult for hjemmekontor.

Spisegruppen finner sin naturlige plass ved hjørnet og vinduene.





## SOVEROM I

Fra stuen er det inngang til et av boligens to soverom. Rommet har plass til seng, skrivepult og garderobeløsning.





## SOVEROM II

Soverom II er av god størrelse med plass til dobbeltseng og nattbord.

Vinduet sørger for masse dagslys og garderobeskap langs den ene veggen gir rikelig med oppbevaringsplass til klær og tilbehør.



BADEROM

# BADEROM

Lyst baderom med fliser på gulv og vegger. Badet er utstyrt med behagelig gulvvarme og stilrene downlights i taket, som gir både komfort og et moderne uttrykk.

På badet er det servant med servantskap, speil, veggfestet toalett, hjørnedusj med innfellbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.





Første møte med boligen er en innbydende og lys entre med praktisk garderobeskap og god plass til yttertøy.

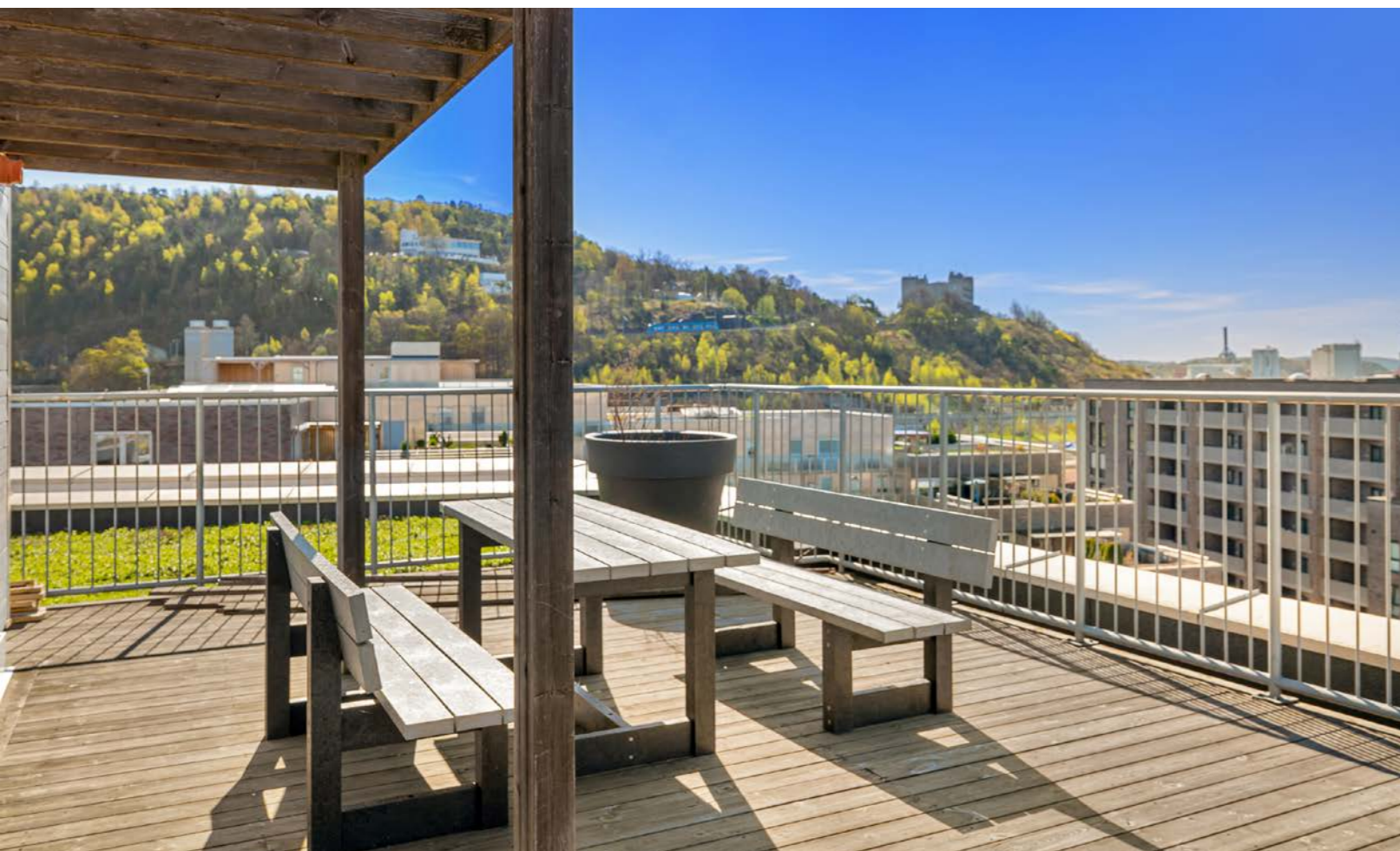


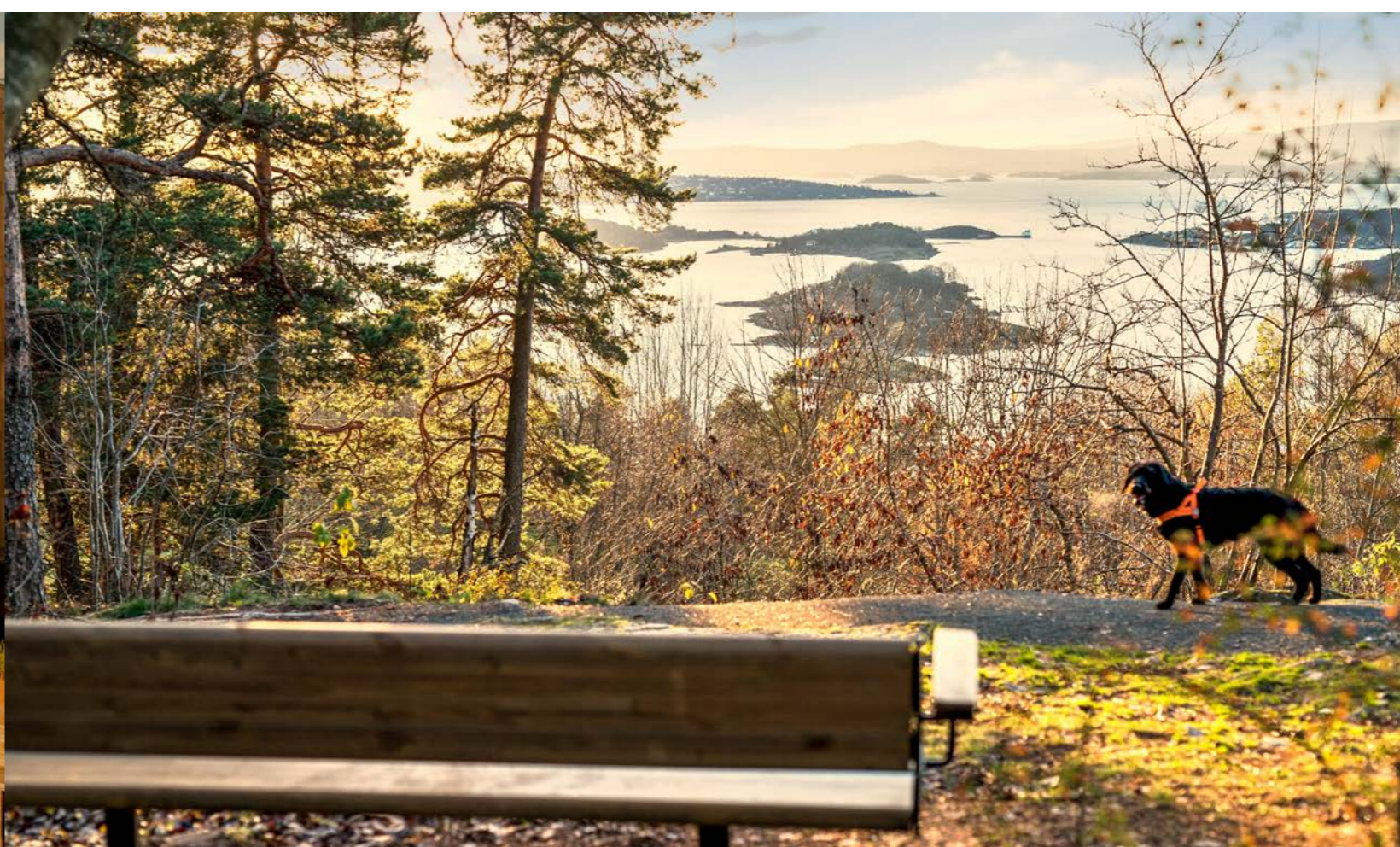
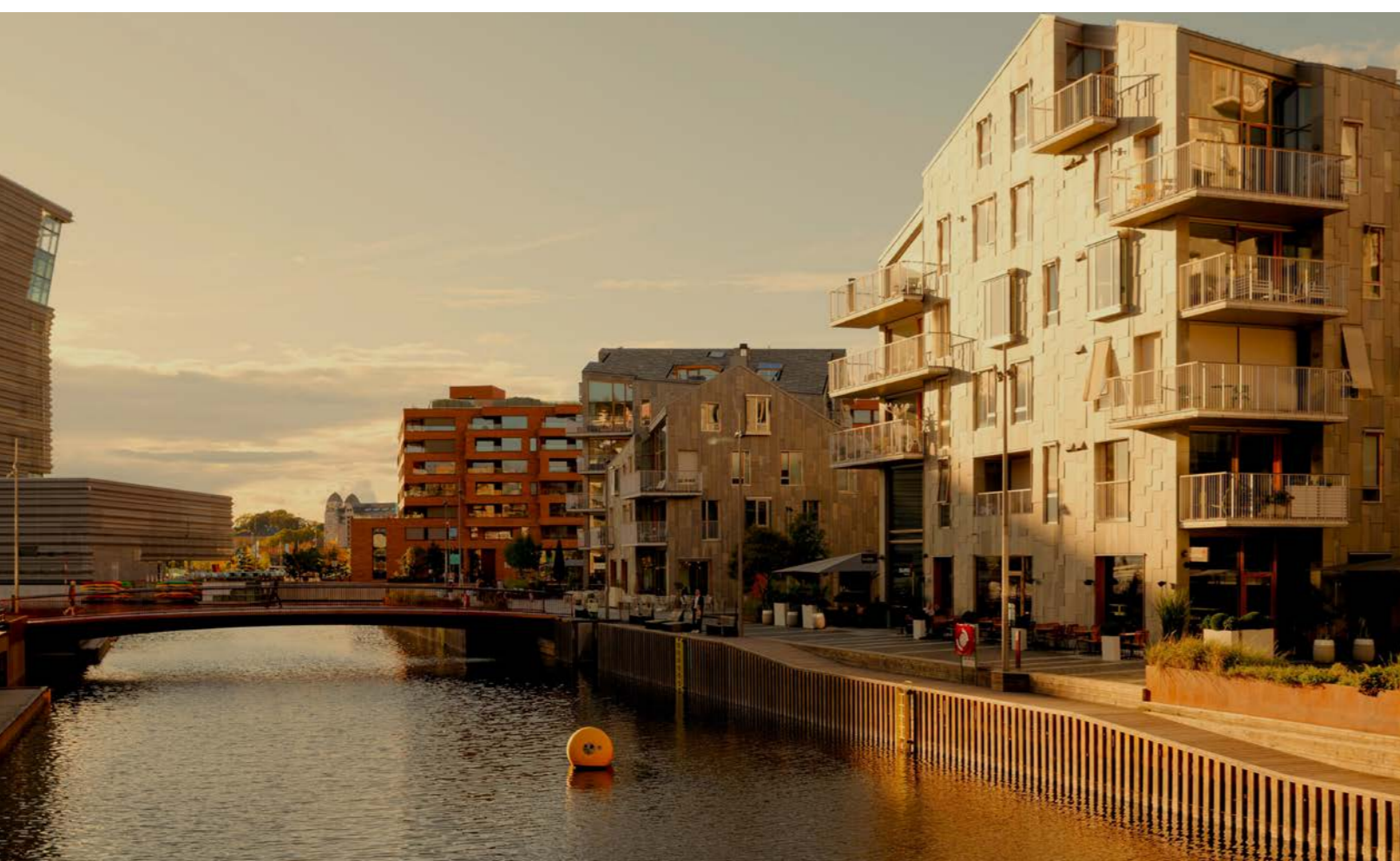


Beboerne har tilgang til en stor, felles takterrasse med vakker utsikt mot fjorden og Oslo. Terrassen er utstyrt med blant annet sittegrupper og grill.

Fra takterrassen kan man nyte nyttårsrakettene med en imponerende utsikt over byens feiring.

Fellesområdene er pent opparbeidet med interne gangveier og beplantning.






#### 4. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





# 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**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 70 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 75 kvm

TBA: 12 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 70 kvm Entré, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.

BRA-e: 5 kvm Bod.

### TBA fordelt på etasje

4. etasje

12 kvm Terrasse- og balkongareal

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles takterrasse med sittegrupper og nydelig utsikt.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5 kvm.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3169.7 kvm

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet felles gårdsrom med beplantning, sittegrupper og lekeplass.

### 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 kun en kort spasertur fra 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.

Meget 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 er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### Bygningssakkyndig

Vannmannen AS

### Type rapport

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Eiendommen er en moderne boligblokk fra 2012, bestående av seks etasjer samt et underjordisk garasjeanlegg med heis. Bygningens fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er konstruert i betong, hvor etasjeskillene er av prefabrikkerte betongelementer. Fasaden er kledd med teglsteinsforblending. Bygget har et flatt tak som er tekket med papp eller membran. Vinduer og balkongdører er utstyrt med 3-lags glass produsert i 2011. Inngangsdøren til leiligheten er en lyd- og brannklassifisert entredør. Eiendommen har

balkonger i murkonstruksjon, hvorav den ene har et oppforet tregulv.

### TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig - Dører

Avvik: TG2 pga: Den ene blakongdøren kan ikke låses. Ved balkongdør har det oppstått en liten fuktskade på list.

Innvendig - Overflater

Avvik: TG2 pga: Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder.

Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/utførelse.

Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2012.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja.

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

Ja.

Firmanavn: Backe, 2012

Beskrivelse: Ved balkongddör har det oppstått en liten fuktskade på list. Dette er ikke gjort noe med. I november 2012 sprakk et rör pga byggefeil i kjeller. Dette ble raskt tatt hånd om av utbygger og feilen ble utberedet.

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

Ja.

Firmanavn: Backe, 2012

Beskrivelse: Sprukket rör i kjeller.

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

Ja.

Beskrivelse: Ikke i egen enhet. Det har vært oppslag i bygget hvor styret har informert om at enkelte har observert skjeggkre i sin enhet. Tiltak og hvordan dette ble tatt hånd om er uklart for oss, da vi ikke har hatt problemer med skadedyr.

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

Ja.

Beskrivelse: Plast gulvlist under to skyvedører er sprukket. Dette synes ikke visuelt.

#### **Standard**

##### **KJØKKEN**

Kjøkkenet har en hvit kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Det er en mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøleskap med fryser, komfyr med keramisk topp og integrert oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i

salgsoppgaven.

##### **BADEROM**

Badet er en prefabrikkert badekabin med fliser på vegger og gulv, og malte takplater i himlingen. Det er vannbåren gulvvarme i gulvet. Badet er utstyrt med servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sistene og en hjørnedusj med innfellbare glassdører og stålsluk. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen består av felles mekanisk avtrekk med tilluft ved døren. Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp flis ved døren er ca. 30 mm.

##### **INNVENDIGE OVERFLATER**

Gulv: 3-stavs parkett.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte tak.

Takhøyden er 271 cm og 241 cm.

##### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

- Vannledninger: Det er rør i rørsystem med fordelerskap i gangen. Stoppekraner er plassert i fordelerskapet.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.

- Vannbåren varme: Det er vannbåren varme med radiatorer.

- Branntekniske forhold: Det er installert sprinkleranlegg, røykvarslere og brannslange i boligen. Høyden på rekkverk på balkongene er 110 cm.

##### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem

følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

##### **Hvitevarer**

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

##### **Parkering**

Eier av boligen har parkeringsplass i DNG - De nye Grønlandskvaralene garasjesameie. Denne kan kjøpes av selger for kr. 400 000,-. Oppvarmet og lukket anlegg. Det er to tilgjengelige inn-/utkjøringer til garasjen, en fra Platous Gate og en fra Rubina Ranas Gate/Mandalls Gate. Det gjøres oppmerksom på at garasjeplassen har forkjøpsrett for beboerne i Teaterkvartalet. Det må også forventes omkostninger i tillegg til kjøpesum på garasjeplassen. Felleskostnader for denne garasjeplassen forfaller 2 ganger i året, den 15. januar og 15. juli. (hver 6 mnd) som utgjør 625,- pr mnd.

Det er også garasjeanlegg på Sørenga syd eller Nord Garasjesameie og som kan selges. Eventuell leie eller kjøp av parkeringsplass må imidlertid avklares direkte med eiere av plassene eller de som eventuelt leier ut. Potensielle kjøpere oppfordres til selv å ta kontakt for nærmere informasjon om tilgjengelighet og betingelser.

##### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP596639

##### **Radonmåling**

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

##### **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 strømleverandører)

## **Energi**

##### **Oppvarming**

Boligen har fjernvarme som hovedoppvarmingskilde. Oppvarmingen skjer via radiatorer og vannbåren gulvvarme på badet.

##### **Informasjon om strømforbruk**

Strøm blir fjernavlest automatisk fra strømleverandør. Strømmåler er plassert i et skap ute i oppgangen i hver etasje. Det er et felles skap for alle målere i én etasje.

Fjernvarme og vann/avløp faktureres den enkelte seksjonseier etter avlesing av målerne i hver seksjon. Sameiet betaler løpende fakturaer fra Fjernvarmeleverandør og kommunen(vannavgift).

Seksjonseierne betaler et a konto beløp til sameiet hver måned og etter kalenderårets utgang blir det laget en avregning hvor hver enkelt seksjonseier får en årsavregning.

#### Energimerke

C

#### 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/](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 8 250 000

### Omkostninger kjøper

8 250 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

206 250 (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))

---

207 640 (Omkostninger totalt)

219 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

222 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

8 457 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 469 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 472 340 (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 1 649 257 for år 2024

#### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 597 026 for år 2024

#### Andre utgifter

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

#### Tilbud 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

70/7872

### Felleskostnader inkluderer

Totalbeløp felleskostnader: 5 817 kr i mnd

Herav:

A konto fjernvarme og vann: 1 540,-

Felleskostnader: 4 277,-

Posten felleskostnader inkluderer bl.a. Akonto fjernvarme og vann, internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, generell drift og vedlikehold av sameiet og fellearealer m.m..

Det betales inn et a konto beløp som avregnes etter hvert år pr. 31.12 mot faktisk forbruk. Avregningen foreligger som regel i løpet av første halvår året etter.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 5817

### Andel fellesformue

Kr 27 214

### Andel fellesformue dato

31.12.2025

## Sameiet

### Sameienavn

Sørenga 2 Sameie

### Organisasjonsnummer

998853591

### Om sameiet

Sørenga 2 sameie, med organisasjonsnummer 998 853 591, ligger i Oslo kommune. Sameiet består av 93 boliger og 2 næringslokaler. Forretningsfører for selskapet er Boligbyggelaget Usbl, og sameiets hjemmeside er [www.sorenga2.no](http://www.sorenga2.no).

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

Sykler plasseres på anviste plasser i gårdsrom eller i sykkelbod.

Felles takterrasse med egne regler.

### PÅGÅENDE SAKER OG VEDLIKEHOLD:

Sameiet arbeider kontinuerlig med oppfølging og utbedring av forhold knyttet til bygningsmassen. Sameiet har over tid avdekket enkelte feil og mangler fra byggeåret (2012), blant annet knyttet til:

- Terrasser og balkonger (herunder lekkasjer og råteskader)
- Fall/helning på garasjegulv
- Tilgjengelighet for vedlikehold av tekniske installasjoner (avtrekksvifte)
- Det er også identifisert behov for tiltak knyttet til ventilasjonsanlegget samt utbedring av vann- og råteskader.

I henhold til informasjon fra styret (31.03.2026) har sameiet en solid økonomi. Styret vurderer at planlagte utbedringer i stor grad kan gjennomføres uten behov for låneopptak (basert på tidligere vurderinger). Entreprenør er valgt, og arbeidene er planlagt oppstart i april 2026. Prosjektet vil gjennomføres etappevis over flere år.

Mulig rettslig prosess:

Årsmøtet 07.04.2026 vedtok at styret skal avvente eventuell rettslig prosess mot entreprenør(er). Eventuell beslutning om dette vil tas på et senere årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.

### MULIG KOMMENDE ØKNING (MØTE 04.MAI 2026)

Styret har innkalt til nytt møte hvor følgende sak skal behandles:

- Rehabilitering av loggiaer og takterrasser (Sørengkaia 61, 67, 73 og 75)

Det er avdekket mangler ved trekonstruksjoner i fasader, særlig knyttet til loggiaer og bodbygg på takterrasser. Teknisk tilstandsrapport (Usbl Prosjekt, mars 2025) dokumenterer behov for utbedringer.

Kostnadsfordeling:

Felleskostnader: Tekniske arbeider som membran, tettesjikt, beslag, kledning og rigg dekkes av sameiet etter sameiebrøk.

Seksjonseiers ansvar: Terrassebord/tredekke som tilhører den enkelte seksjons eksklusive bruksareal bekostes av seksjonseier selv. Estimert kostnad er ca. kr 1 500,- per m<sup>2</sup> for standard løsning (endelig pris fastsettes av entreprenør). Det vil være mulighet for oppgradering til komposittmateriale mot pristillegg.

Finansiering (forslag til vedtak):

Prosjektet foreslås finansiert gjennom en kombinasjon av sameiets oppsparte midler og opptak av felleslån.

Styret foreslår en låneramme på inntil kr 17 000 000, tilpasset prosjektets fremdrift.

Individuell nedbetaling (IN-ordning):

Det foreslås etablert en IN-ordning som gir hver seksjonseier mulighet til å nedbetale sin andel av felleslånet helt eller delvis.

Økning for denne seksjonen:

Hvis arbeidet med rehabilitering av loggiaer og takterrasser blir vedtatt vil det medføre en økning på fellesgjeld og felleskostnader. For denne enheten vil dette utgjøre en fellesgjeld på kr. 151 169,- og økning i felleskostnadene på kr. 951,- pr mnd. Arbeidet med loggiaer blir eventuelt utført i Sørengkaia 75 i 2027.

### Regnskap/budsjett

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

### Vedtekter/husordensregler

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

### Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 234, bruksnummer 103, seksjonsnummer 36 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:

301/234/103/36:

02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:7

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

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103

Gjelder denne registerenheten med flere

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:103

Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Best. om adkomstrett

Friområde - sjø (åpen for allmennheten)

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

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103

Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:104 Snr:1 - 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:103  
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:103  
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:103  
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:103  
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:103  
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:103  
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:103  
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:103  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2012 - Dokumentnr: 547359 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 36  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 70/7872

16.09.2013 - Dokumentnr: 779597 - Best. om  
adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:109 Snr:1 -  
120  
Gangvei for allmennheten  
Med flere bestemmelser  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.2015 - Dokumentnr: 502121 - Best. om  
adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:105 Snr:1 -

127  
Kjøreatkomst, gangatkomst, lek/opphold, bruksrett  
til regulert fellesareal  
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra  
kommunen  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.2015 - Dokumentnr: 571169 - Best. om  
adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:113  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:7 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:7 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:7 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:21  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:23  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:24  
Bestemmelse om inspeksjon og vedlikehold  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2018 - Dokumentnr: 718279 - Bruksrett  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:1 -  
129  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Gjelder regulert fellesområde  
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2018 - Dokumentnr: 718279 - Bruksrett  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:109 Snr:1 -  
120  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Gjelder regulert fellesområde  
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2018 - Dokumentnr: 718279 - Bruksrett  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:1 -  
112  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Gjelder regulert fellesområde  
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune  
Gjelder denne registerenheten med flere

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Sørengkaia 63-79 (feltD1B1) - Boligblokk -  
Ferdigattest - 2014

#### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig  
veg eller gate.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Byggeområde for bolig, forretning,  
kontor, bevertning

Følger bebyggelsesplan SØRENGUTSTIKKEREN  
(plan-ID 18709), som regulerer eiendommen til  
byggeområde for bolig, forretning, kontor og  
bevertning.. 26.08.2009

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.

Eiendommen ligger i hensynssone H320\_1 -  
Stormflo, i henhold til kommuneplanen.

#### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

### **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.

### **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.

### **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 Advokatforsikring for boligeiere 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 +

Advokatforsikring for boligeiere 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 Advokatforsikring for boligeiere.

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 3 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Ansvarlig megler**

Martine Østdahl  
Eiendomsmegler  
[martine.ostdahl@aktiv.no](mailto:martine.ostdahl@aktiv.no)  
Tlf: 941 81 778

#### **Ansvarlig megler bistås av**

Martine Østdahl  
Eiendomsmegler  
[martine.ostdahl@aktiv.no](mailto:martine.ostdahl@aktiv.no)  
Tlf: 941 81 778

#### **Oppdragstaker**

Fremtiden Eiendomsmegling AS,  
organisasjonsnummer 982253896  
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO


#### **Salgsoppgavedato**


29.04.2026

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sjørengkaia 75 , 0194 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 234, bnr. 103, snr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m<sup>2</sup> BRA-i: 70 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 18206-1105

Referansenummer: EU4773

Autorisert foretak: Vannmannen AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Morten Pedersen



Rapportansvarlig

Pål Morten Pedersen

pmp@taksthuset.no

908 44 088

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.

## 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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige 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
- løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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 straktiltak 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

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Sørengkaia. Leiligheten er beliggende i 4. etasje. Det er heis i bygget. utsikt over deler av Oslo og fjorden. Sørenga ligger ut fra Bjørvika og har utsyn mot Operaen, Holmenkollåsen, Akershus festning, Barcode, Hovedøya og Ekebergåsen og med sjøen på 3 sider. Flotte bryggeanlegg rundt hele Sørenga, og ytterst på piren ligger Sjøbadet.

Felles takterrasse. Pent opparbeidet felles gårdsrom med beplantning, sittegrupper og lekeplass. Populært og meget sentralt boområde i Sørenga/Bjørvika. Boliger, cafeer, restauranter, Sørenga sjøbad og en rekke servicetilbud i umiddelbar nærhet.

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr stort sett med standard fra byggeår.

Oppvarming med radiatorer fra fjernvarmeanlegg. Felles varmtvann.  
Vannbåren gulvvarme på badet.

Moderne boligblokk fra 2012 over 6 etasjer og underjordisk garasjeanlegg med heis mellom etasjene.  
Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong.  
Fasader består av teglsteinsforblending.  
Flatt tak tekket med papp/membran.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

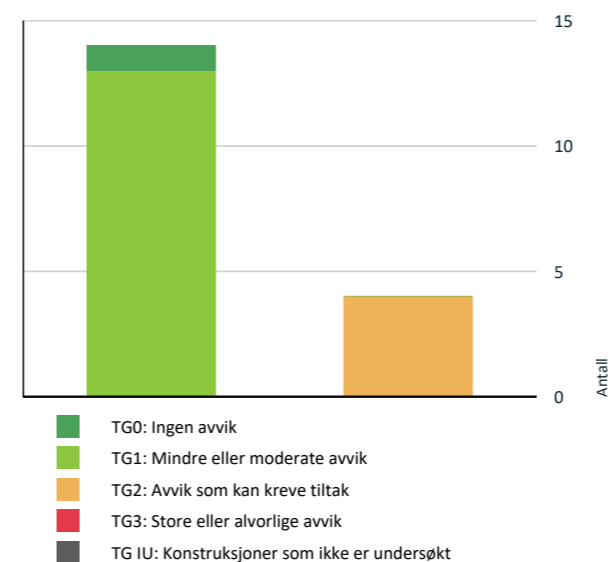
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår** 2014 **Kommentar**

**Anvendelse**  
**Standard**  
**Vedlikehold**

UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass produsert i 2011.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Balkongdører med 3-lags glass produsert i 2011.

Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull og sikkerhetslås.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

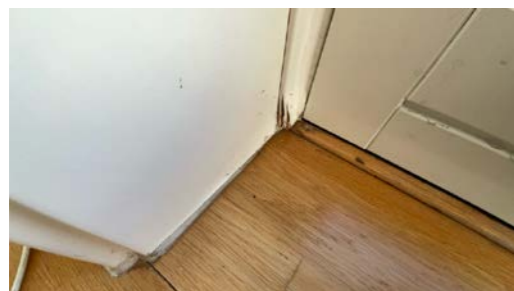
TG 2 pga: Den ene blakongdøren kan ikke låses.

Ved balkongdør har det oppstått en liten fuktskade på list.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes å reparere låsen til den ene balkongdøren, og skifte list med fuktskade.



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

#### Beskrivelse

Balkonger i murkonstruksjon med oppforet tregulv på den ene balkongen.

Begge balkongene er på ca. 6 m<sup>2</sup>.

Balkongene er normalt godt vedlikeholdt, men naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

INNVENDIG

# Tilstandsrapport

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Det er 3-stavs parkett på gulvene.

Det er malte plater på veggene.

Takene er malte.  
Takhøyden er 271 cm og 241 cm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 pga: Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Naturlig vedlikehold av overflatene må påregnes på sikt.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i prefabrickerte betongelementer.

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Det er hvite glatte dører, 3 skyvedører.

Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje enkelte steder.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Badet er oppført etter forskrifter fra byggetiden.

Badet er en prefabrikkert badekabin.

### 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Det er fliser på veggene. Malte takplater.

### 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er fliser på gulvet med vanbåren gulvvarme.

Det er en høydeforskjell på ca. 30 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Dette er innenfor dagens krav.

## 4. ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er stålsluk i hjørnet i dusjen.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



## 4. ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterner, hjørnedusj med innfellbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

## 4. ETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er felles mekanisk avtrekk. Det er tilluft ved døren.

## 4. ETASJE > BAD

### 📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

# Tilstandsrapport

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ikke indikasjoner på fukt.

## KJØKKEN

### 4. ETASJE > KJØKKEN

#### 📍 TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Hvit kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fritstående kjøleskap med fryser, komfyr med keramisk topp og integrert oppvaskmaskin. Vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.

Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje enkelte steder.

Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt. TG 2

### 4. ETASJE > KJØKKEN

#### 📍 TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 📍 TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Det er rør i rørsystem med fordelerskap i gangen. Det er stoppekraner i fordelerskapet.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar



### 📍 TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er plast og støpejern avløpsrør.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon i boligen.

Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.

## 1 TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Det er vannbåren varme med radiatorer.



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

### Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i gangen med automatsikringer.

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 i inntakssikring og videre.  
2011
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?  
Nei
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

# Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, brannspill 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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
Nei

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



## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Det er installert sprinkleranlegg i boligen. Det er røykvarslere og brannslange.

Høyden på rekkverk på balkongene er 110 cm.

# 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

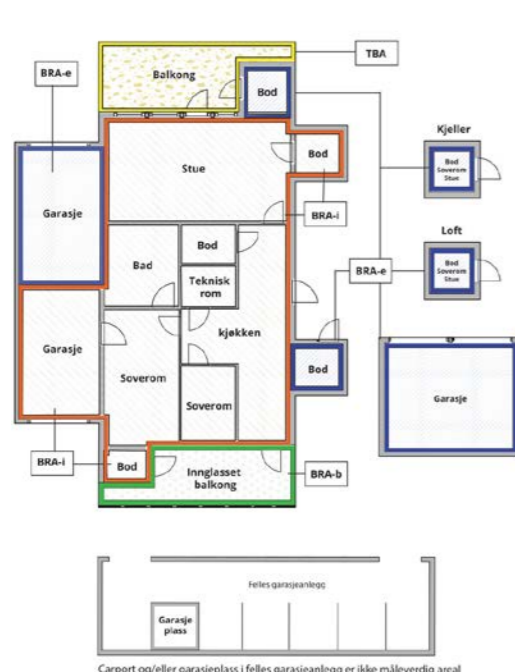
## Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



- 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.

Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

## 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, skjevheter 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 branncelleinddeling

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 byggt teknisk 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)		
4. Etasje	70	5		75	12
<b>SUM</b>	<b>70</b>	<b>5</b>			<b>12</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>75</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue	Bod	

## Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5 m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Pål Morten Pedersen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	234	103		36	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Sørengkaia 75

#### Hjemmelshaver

Vemren Hilde, Rygh Magne Kolbjørn

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Sørenga.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Pent opparbeidet felles gårdsrom med beplantning, sittegrupper og lekeplass.

#### Tinglyste/andre forhold

Ikke undersøkt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	
2	21.04.2026	

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 de 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.

Skadegjørere: 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

Magne Kolbjørn Rygh

Hilde Vemren

### Boligen

- Boligen ble kjøpt 2012
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

### Sjørengkaia 75

0194 Oslo

0301-234/103/0/36

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1002260145

1



## 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?

♦ **Ja**

Ved balkongddör har det oppstått en liten fuktskade på list. Dette er ikke gjort noe med.

I november 2012 sprakk et rør pga byggefeil i kjeller. Dette ble raskt tatt hånd om av utbygger og feilen ble utbedret.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Firmanavn:** Backe

**Beskrivelse av arbeidet:** Sprukket rør i kjeller som ga en liten lekkasje, utbygger rettet opp dette raskt.

---

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?

♦ **Ja**

Sprukket rør i kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Firmanavn:** Backe

**Beskrivelse av arbeidet:** Sprukket rør i kjeller som ga en liten lekkasje, utbygger rettet opp dette raskt.

---

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

♦ **Ja**

se pkt 25. Sameiet jobber med en løsning for rehabilitering av loggiaer grunnet fukt/råteskader.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **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?

♦ **Ja**

Ikke i egen enhet. Det har vært oppslag i bygget hvor styret har informert om at enkelte har observert skjeggkre i sin enhet. Tiltak og hvordan dette ble tatt hånd om er uklart for oss, da vi ikke har hatt problemer med skadedyr.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **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?

♦ **Ja**

Sameiet har utarbeidet en plan for rehabilitering av loggiaer som har fått fukt/råteskader. Det er innkalt til sameiemøte 4.mai 2026 hvor sakene skal fremlegges for beboerne. Se innkalling som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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?

♦ **Ja**

Det kan komme en økning i fellesgjeld og felleskostnader ref innkalling 4.mai 2026 hvor styret presenterer forslag om rehabilitering av loggiaer. For denne leiligheten vil en eventuell økning være kr. 151 169 i fellesgjeld og kr. 951,- i økning på felleskostnadene.



## 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?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Plast gulvlist under to skyvedører er sprukket. Dette synes ikke visuelt.



## 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.

## Nabolagsprofil

Sørengkaia 75 - Nabolaget Bjørvika - vurdert av 119 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



### Offentlig transport

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

### Skoler

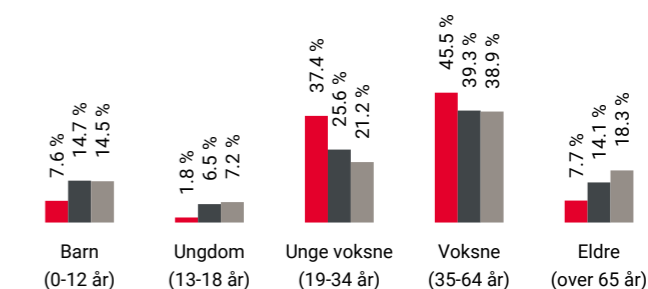
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser	4 min 🚶 3.3 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	7 min 🚶 2.4 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	7 min 🚶 3.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	8 min 🚶 3 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	22 min 🚶 1.7 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	22 min 🚶 1.8 km

🔒 Opplevd trygghet  
Veldig trygt 88/100

📚 Kvalitet på skolene  
Veldig bra 80/100

🏠 Naboskapet  
Godt vennskap 68/100

### Aldersfordeling



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




### Barnehager

Sørenga barnehage (0-5 år) 123 barn	1 min 🚶 0.1 km
Strekoden barnehage (0-5 år) 52 barn	11 min 🚶 0.9 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (1-5 ...) 70 barn	12 min 🚶 1.1 km


### Dagligvare


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

## Primære transportmidler








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

 Vedlikehold veier  
Godt velholdt 92/100

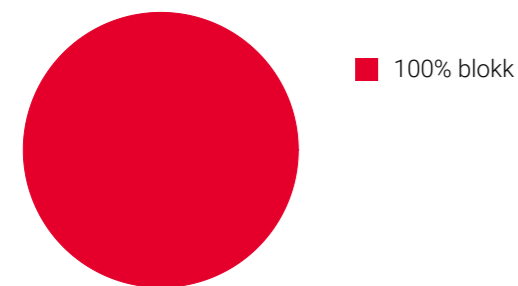
 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 90/100

 Vedlikehold hager  
Godt velholdt 87/100

## Sport

- |  |  |
|--|--|
|  Gamlebyen skole<br>Ballspill | 14 min    |
| Ruinparken balløkke<br>Ballspill   | 15 min   |
|  Barry's Barcode            | 11 min  |
|  SATS Bjørvika              | 12 min  |

## Boligmasse



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

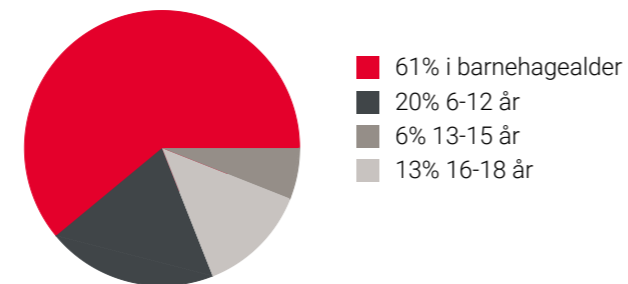
Sitat fra en lokalkjent



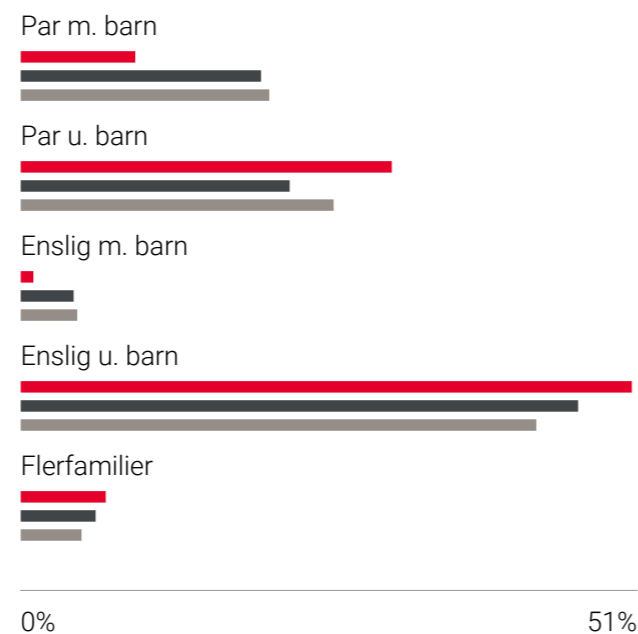
## Varer/Tjenester

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

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

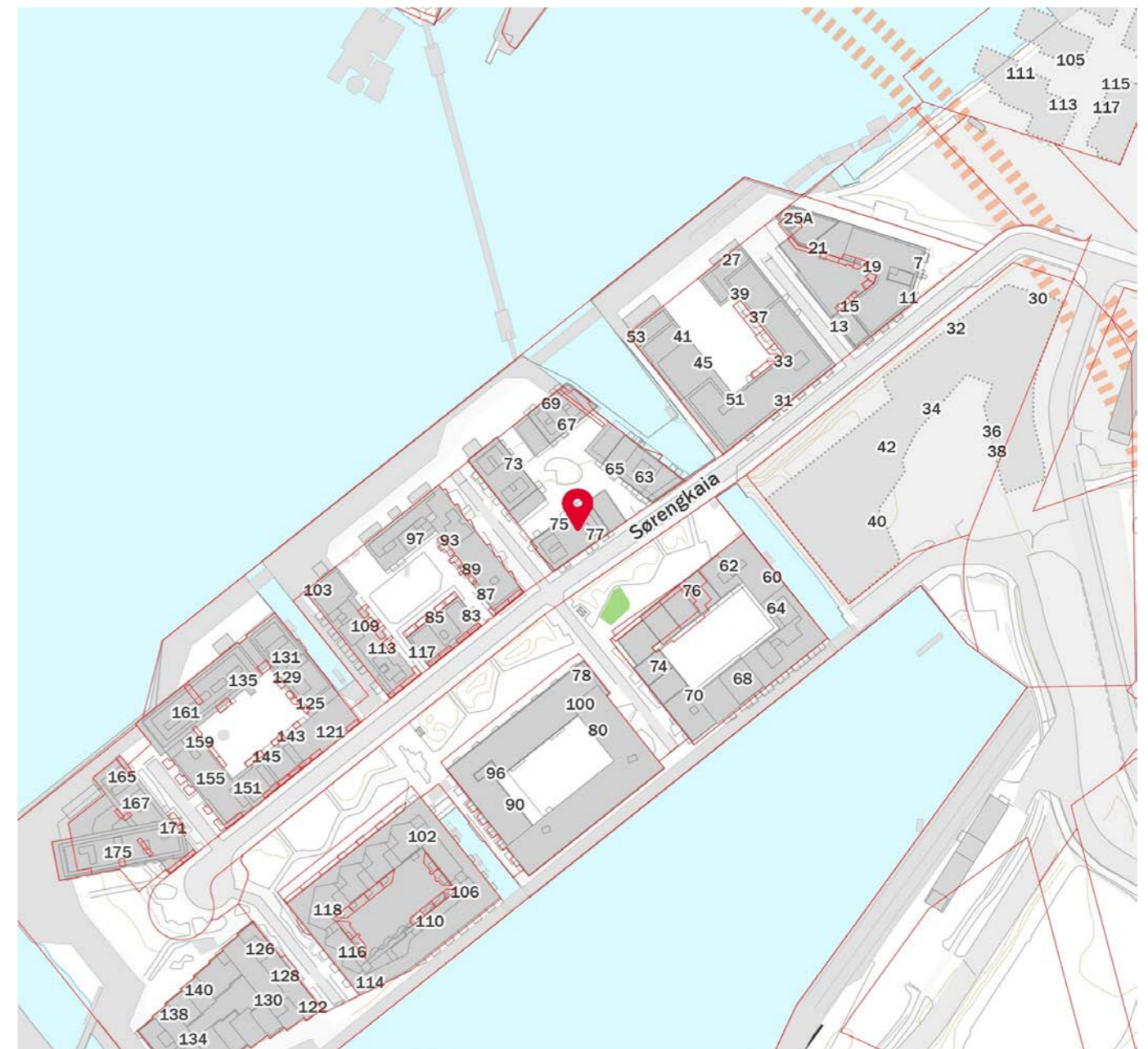


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



## Husordensregler

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

### § 1 Innledning

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

Sørenga 2 Sameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

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

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

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

### § 2 Bruk av leilighet

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

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

Skal det arrangeres selskap i leiligheten eller på terrassen som kan medføre støy, skal naboene varsles på forhånd. Tidspunktene angitt over vil likevel være gjeldende.

### § 3 Bruk av balkong / loggia / forhage

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger så fremt det ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte tøy utover balkongkanten. Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger.

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

Bruk av kullgrill er ikke tillatt.

### § 4 Fellesrom og oppganger

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

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

Sykler plasseres på anviste plasser i gårdsrom eller i sykkelbod.

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

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

### § 5 Fellesområder

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

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

### § 6 Takterrasse

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

### § 7 Gårdsrom

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

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

### § 8 Søppel

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

### § 9 Endringer av «fasaden»

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

### § 10 Dyrehold

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

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

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

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

#### **§ 11 Endringer**

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

## VEDTEKTER

for

**Sørenga 2 Sameie**

**Org. nr: 998 853 591**

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

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

#### 1.1 Navn og opprettelse

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

#### 1.2 Hva sameiet omfatter og forretningsførsel

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

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjonsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten.

Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.

Sameiebrøken bygger på BRA for enheten.

Hver bolig har bruksrett til en bod.

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

#### 1.3 Formål

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

## 2 Rettslig råderett

### 2.1 Rettslig råderett

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

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

## 3 Bruken av boligen, næringslokalet og fellesarealene

### 3.1 Rett til bruk

(1) Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonen skal brukes til det som til enhver tid er tillatt i hht reguleringen. Næringsseksjonene har rett til bruk av fellesareal og kommunalt eid areal utenfor seksjonene som serveringsareal. Eierne av boligseksjonene er kjent med at virksomheten i næringsseksjonene kan medføre noe ekstra støy, matlukt og lignende i forbindelse med drift i bruksenhetene. Næringsseksjonene vil ha behov for å benytte fellesareal for levering av varer og tjenester.

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

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

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

Virksomheten kan ha åpningstid regulert i henhold de til enhver tid gjeldende regler for åpning og serveringstider for Oslo Kommune, dog uansett begrenset oppad til kl. 23.00 for uteserveringen.

(4) Som følge av at sameiet er et kombinert bygg, skal deler av fellesarealene være undergitt begrenset adkomst (bruksrett) for hhv bolig- og næringsseksjonene etter pkt. 3.1 (5) og 3.1 (6).

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

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

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

(8) Næringsseksjonene skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner, ha rett til å sette opp markiser, parasoller, varmelamper, blomsterkasser og beplantning. Iverksettelse av disse tiltakene krever ikke 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 som i sin helhet skal besørges og bekostes av næringsseksjonene. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur.

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

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

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

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

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

### 3.2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler som kun skal gjelde for boligseksjonene. Selv om det i ordensreglene skulle vedtas forbud mot dyrehold, kan bruker av boligseksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

### 3.3 Parkeringsplasser for beboere med nedsatt funksjonsevne

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

### 3.4 Ladepunkt for elbil

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

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

## 4 Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

### 4.1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseieren skal også rense eventuelle sluk på terrasser, balkonger o.l., også når disse ligger under gulvplankene. Der det er overløpsrør på egen terrasse, balkong o.a. plikter seksjonseieren å holde også overløpsrøret åpent og rent for å sikre fri vanngjennomstrømming.

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

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

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

(7) Seksjonseierne er ansvarlig for at alt av vedlikehold og/eller reparasjoner og installasjoner i den enkelte seksjon utføres fagmessig. Alt arbeid som gjelder rørlegging, ventilasjon og elektrisitet skal utføres av autoriserte fagfolk

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

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

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

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

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

#### 4.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer til boligseksjonene, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, ytterdører til boligseksjonene og beplantning der balkongkasser utgjør en del av fasaden.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(5) Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av seksjonen.

(6) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

#### 4.3 Ombygning og endring av egen seksjon

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

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

## 5 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 5.1 Felleskostnader

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

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

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

#### (1) Eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader

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

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

#### (2) Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(6) For seksjoner som omfatter parkeringsplass betales et tillegg i fellesutgiftene pr slik disponibel garasje plass.

**5.2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

**5.3 Heftelsesform**

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

**6 Mislighold m.m.**

**6.1 Mislighold**

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

**6.2 Pålegg om salg**

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

**6.3 Fravikelse**

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

**7 Styret og dets vedtak**

**7.1 Styret - sammensetning**

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

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

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

**7.2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### 7.3 Styrets vedtak

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

### 7.4 Representasjon og fullmakt

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

## 8 Årsmøtet

### 8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### 8.2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

### 8-3 Varsel om og innkalling til seksjonseiermøte

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

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8.3 (1).

### 8.4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På ordinært årsmøte skal disse sakene behandles:

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

### 8.5 Møteledelse og protokoll

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

### 8.6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. For næringsseksjon gjelder følgende regel: Seksjon 1 har 10 stemmer, og seksjon 2 har 5 stemmer.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### 8.7 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

### 8.8 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **8-9 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over 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.

### **8-10 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene

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

### **9.1 Ugildhet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en 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 seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## **10 Sørenga fellesdrift**

Fellesfunksjoner (bolig, næring, park, m.v.) og eiendom i felles eie på Sørenga organiseres i et driftssameie eller huseierforening. Samtlige boligselskaper er forpliktet til å være medeier i dette sameiet eller huseierforening med dets vedtekter.

## **11 Forsikring**

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

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

## **12 Forholdet til eierseksjonsloven**

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



## INNKALLING 2026

### Sørenga 2 sameie

Mandag 04.05.2026 kl. 20:00  
Bystua på Sørenga (DNT-lokalene)

## Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

## Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

## Informasjon til beboerne

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

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



## **Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sørenga 2 sameie**

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

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

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

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

### **Saksliste**

#### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

#### 2 Saker til behandling

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

2.2 Forslag fra styret om førtidig nedbetaling av sameiets felleslån.

## Saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

### 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

### 2. Saker til behandling

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

##### 1. Bakgrunn og historikk

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

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

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

##### 2. Anbudsprosess og leverandørvalg

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

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

##### 3. Gjennomføring og fremdriftsplan

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

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

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

### 4. Kostnadsfordeling

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

- **Felleskostnader:** Alt arbeid knyttet til det tekniske (membran, tettesjikt, beslag, kledning og rigg) dekkes av fellesskapet etter sameiebrøk.
- **Seksjonseiers ansvar:** Det eneste som **ikke** går på felleskostnadene er selve terrassebordene/tredekket knyttet til den eksklusive bruken.
- Styret anslår en kostnad på ca. kr 1 500,- per m<sup>2</sup> for standard terrassebord (endelig pris bekreftes av Rego Bygg).
- Hver enkelt sameier kan velge kompositt mot et pristillegg.

### 5. Finansiering og IN-ordning

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

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

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

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

#### Forslag til vedtak: Vedtaksforslag:

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

#### Styrets innstilling: Styrets innstilling og vedtaksforslag

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

### 2.2

### Forslag fra styret om førtidig nedbetaling av sameiets felleslån.

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

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

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



## Rapport Teknisk befaring

Dok.nr. 5-350

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

### Deltagere og rapportmottagere:

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

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

## Innledning

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

## Befaring

Det ble foretatt befaring den 25.10.2024 i Sørengakaia 61 og 75. Sameiet har valgt ut lokasjoner for inspeksjon.

Befaringen ble utført av Halvor Mohagen og Tor Atle Skramdal fra Usbl prosjekt og Jan Gunnar Fjeldberg fra Sørenga 2 sameie. Befaringen er utført som en visuell inspeksjon uten nevneverdige fysiske inngrep i bygget. Fotodokumentasjon fra befaringen følger rapporten.

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

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

## Observasjoner

### Bodbygg på takterrasse – Sørengakaia 75:

Ved befaring manglet et beslag på bodbygg på takterrasse. Det antas at øvrige fasader og loggia er oppført på tilsvarende måte som observert.

Fasader er utført med 13mm liggende panel med not og fjær. Panel synes å være utlektet med 23mm lekt over vindsperreduk. Panel er overflatebehandlet med maling eller dekkbeis. Det er montert takfotbeslag og overgangsbeslag mellom fasader og terrasse. Det er registrert malingsbobling/avflassing i stort omfang og råteskader.

### Loggia:

Det antas at oppbygningen er tilsvarende som ovennevnte bygg på takterrasse. Loggia har tilsvarende skader i overflatebehandling og råteskader.

### Terrasser:

Takterrasser er opplyst etablert med kebony terrassebord dimensjoner antatt 28X120 på bjelkelag, hvor dimensjon er uvisst. Det er allerede foretatt flere enkeltvis utskiftinger av terrassebord.

### Pergola:

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

### Teglfasader:

Teglfasader har tydelig mose og algevekst.

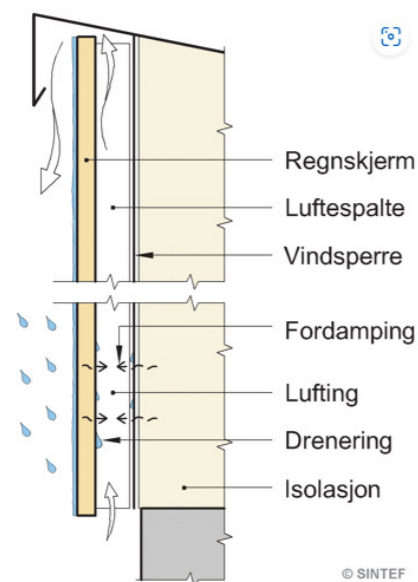
## Vurdering av årsaksforhold

Det ble under befaring registrert generelt dårlig tilstand på de fleste fasader i tre, men fasader som står spesielt væreksponert har betydelige skader. Mye av kledninger bærer preg av malingsavflassing og betydelige råteskader.

Det er oppgitt at det stedvis tidligere er utført reklamasjonsarbeider i form av avbøtende tiltak på skadede fasader ved hjelp av ny overflatebehandling, samt montering av luftespalter. Tiltakene synes ikke å ha hatt nevneverdig virkning.

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

- **Materialer:** Det er benyttet kledningstype med not og fjær, som normalt sett best er egnet som stående kledning. Det ser også ut til at falsen mellom kledningsbord er 90°, som ikke er anbefalt at benyttes for liggende kledninger. Kledningen er kun 13 mm tykk, hvor Sintef byggforsk anbefaler en minimumstykkelse på 19 mm. Kledningsbordene har spor på baksiden for å motvirke kuving, som normalt benyttes på innvendig kledning. Vi har ikke hatt tilgang til produktdatablad for kledningstypen, og kjenner ikke til om produktet som er benyttet er godkjent for formålet. På bakgrunn av summen av overliggende kommentarer til materialene, mener vi at det sterkt bør vurderes å endre til annen type kledning ved utbedring.
- **Overflatebehandling:** Kledningen synes å være ubehandlet ved montasje og det er manglende grunning før maling/dekkbeis er påført. God kvalitet på overflatebehandlingen og grunning er vesentlig for å hindre inntrenging av fukt ved f.eks. slagregn.
- **Lufting:** Det er registrert enkelte dårlige detaljer som vil kunne gi utilstrekkelig lufting av kledning. Ved befaring ble det målt en luftespalte bak panel på 23mm. 23mm utlekting er ikke en unormal dimensjon for utlekting av liggende kledning, men dimensjonen ved denne dimensjonen må det påsees å strekke vindsperreduk skikkelig eller benytte vindsperrer i plateform. Ved bruk av vindsperreduk som benyttet på Sørenga er det utfordrende ved montering å få strukket denne tilstrekkelig. Duken vil ofte bule og folde seg noe og redusere luftespalten. I ytterste konsekvens vil spalten tettes helt og hindre både lufting og nødvendig fordamping. Avstand på utstikkende fasadedetaljer virker å være for liten til at det er lufting rundt disse feltene. Kledning på loggiaen er utført uten lufteåpning i bunn. Kledningen er på terrassene ført helt ned til terrassebordene, og det vites ikke hvordan luftingen er bak denne kledningen.
- **Utforming av kledning:** Det er registrert flere detaljer med utformingen av trekledningen som vi anser som uheldige. Kledningen er på terrassene ført helt ned til terrassebordene, som medfører at kledningen er utsatt for unødvendig regnsprut og belastning fra snø og is. Detaljer rundt beslagsløsninger, nedløpsrør etc. er utført uten avstand til eksponert endeved. Avstand på utstikkende fasadedetaljer virker å være for liten, slik at vann kan dryppe av og at det muliggjør overflatebehandling av endeved.
- **Beslagsløsninger:** ved befaring ble det observert montert gavbeslag i overgang tak/vegg og overgangsbeslag mellom terrasse og vegg. Overgangsbeslag mellom terrasse og vegg synes å være tett og hindre tilførsel av luft bak kledningen. Tidligere utførte reklamasjonstiltak med ettermontering av ventiler i fasader vil ikke ha noen virkning hvis tilluftstilførsel mangler. Flere beslagsutforming leder ikke vann ut fra kledningen og øker faren for oppfukting.



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

Byggforskserien 542.101

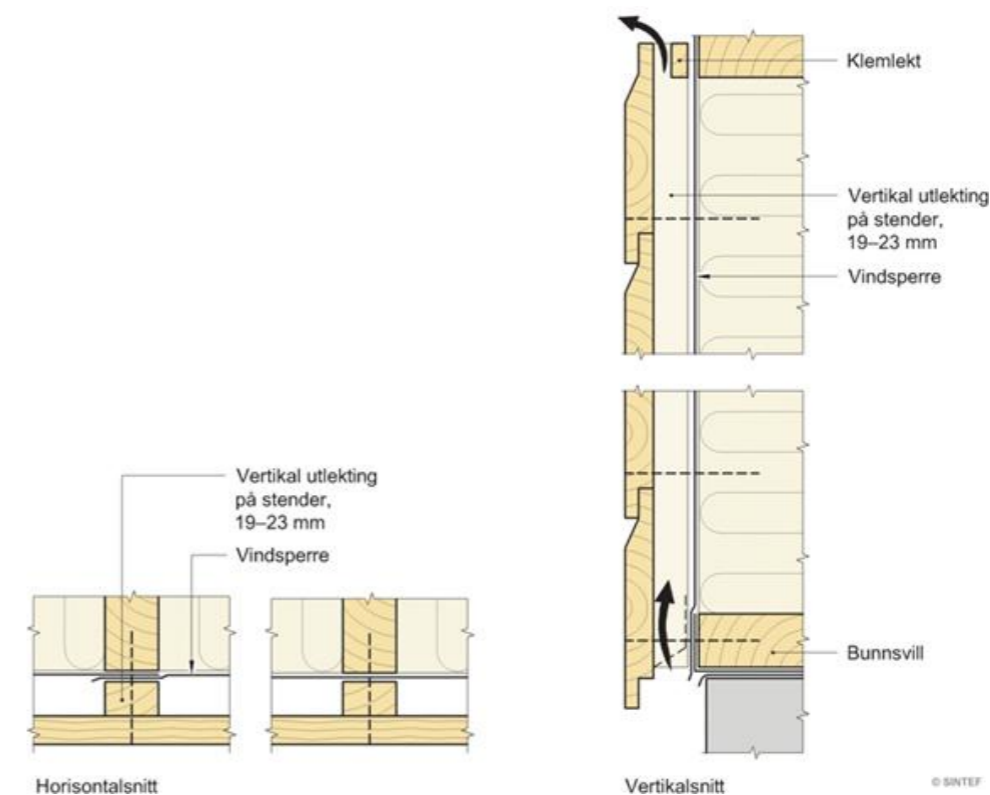
## Forslag til utbedring

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

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

### Alternativ 1 – Ny liggende kledning

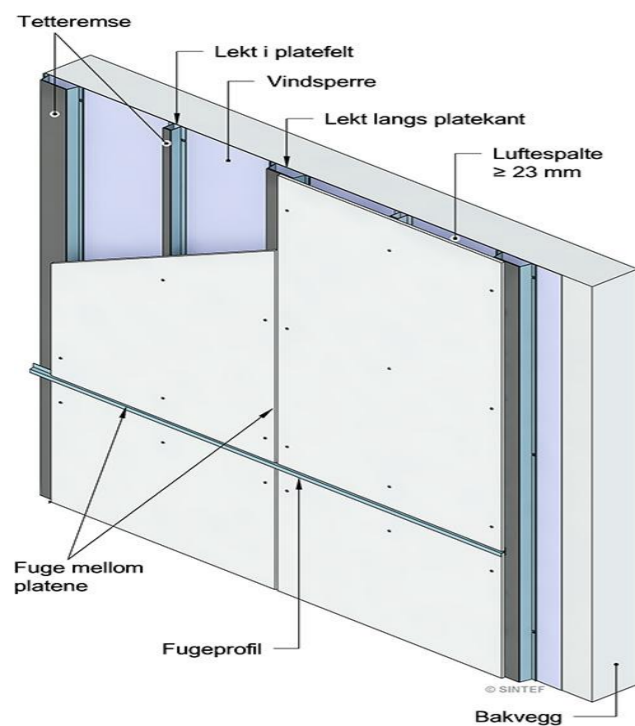
For å ivareta det originale utseende kan man benytte dobbeltfaset kledning. Det anbefales å benytte ferdige grunnnet kledning, eventuelt også med mellomstrøk med maling eller beis. Kledning etableres med nødvendig utlekting og klemlist for vindsperre. Ny bakenforliggende vindsperre. Etablering av nye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



Eksempel på utførelse for dobbeltfaset liggende kledning.

### Alternativ 2 – Ny kledning med fasadeplater

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



Eksempel på utførelse av fasade med platekledning.

**Kostnader:**

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

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

Loggia - Utbedring av kledning:

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

**Oslo 26.03.2025**  
Usbl prosjekt Oslo

Erik Udnæs  
Prosjekt og byggeleder

Vedlegg: Billedokumentasjon



Bilde 1:  
Bod på takterrasse Sørrengkaia 75



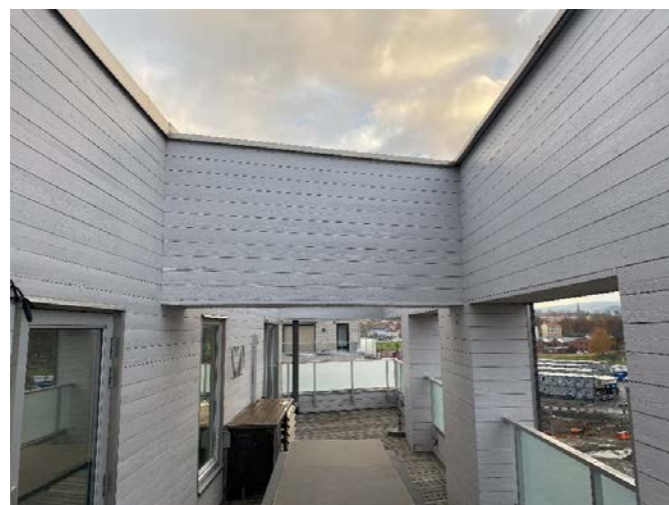
Bilde 2:  
Eksempel på råteskadet panel



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



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



Bilde 5:  
Loggia

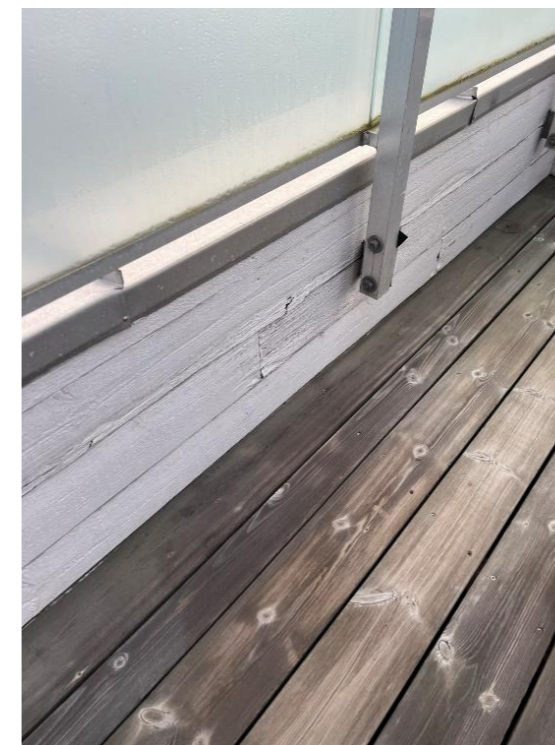


Bilde 6:  
Detalj fra loggia med pergola. Pergola  
bidrar til mangelfull lufting av  
overliggende panel



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

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



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



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



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

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

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

## Førtidig nedbetaling (IN) av sameiets felleslån

Forslag fra styret om førtidig nedbetaling av sameiets felleslån.

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

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

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

Innføring av en slik ordning krever årsmøtevedtak med simpelt flertall.

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

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

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

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

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

## Sameiets låneansvar

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

## Viktige nyanser i praksis

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

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

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

#### Prisinformasjon:

Kr 23 240,- eks mva i etableringskostnad for IN, uavhengig av antall boliger.

Årlig oppfølging:

Kr 12 100,- eks mva. for årlig oppfølging av borettslag med mellom 41 – 100 boliger.

Kostnad for eier per nedbetaling. Kr 3 765,- inkl. mva.

Prisene reguleres årlig iht. prisreguleringsmekanisme i Kundeavtalen.

Hver enkelt seksjonseier må på selvstendig grunnlag vurdere i hvilken grad man ønsker å benytte seg av førtidig nedbetaling av hele eller deler av sin andel av fellesgjelden.

Avstemningstype: Beslutningssak

Flertallskrav: Alminnelig flertall

#### REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

#### Eier:

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

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

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

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

#### Mottaker av fullmakt (fullmektig):

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

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

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

NB:

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

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

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



## INNKALLING 2026

# Sørenga 2 sameie

Tirsdag 07.04.2026 kl. 18:00  
DNT Bystua Sørenga

## Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

## Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

## Informasjon til beboerne

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

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



## Innkalling til ordinært årsmøte i Sørenga 2 sameie

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

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

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

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

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

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

## Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Språklig korrektur av vedtektene

5.2 Uoverensstemmelse mellom vedtektsdokumenters punkt/paragraf 8.6

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

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

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

## Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

### 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

### 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

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

**Styrets innstilling:** Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

### 3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

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

### 4. Godtgjørelse til styret

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

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

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

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

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

## 5. Andre saker

### 5.1 Språklig korrigering av vedtektene

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

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

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

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

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

2. Det settes paragraftegn foran hvert punkt i vedtektene.

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

### 5.2 Uoverensstemmelse mellom vedtektsdokumenters punkt/paragraf 8.6

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

På FDV-web står følgende:

8.6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. For næringsseksjon gjelder følgende regel: Seksjon 1 har 10 stemmer, og seksjon 2 har 5 stemmer.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

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

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

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

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

Eksempler på nevnte feil og mangler er:

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

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

I paragrafens fjerde ledd heter det:

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

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

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

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

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

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

Vi legger frem denne saken med to alternative vedtaksforslag.

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

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

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

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

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

## **6. Valg**

Sittende styre består av:

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

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

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

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

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

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

### **6.1 Valg av styreleder**

Merete Vonen stiller til gjenvalg som styreleder for to år.

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

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

### **6.2 Valg av medlemmer til styret**

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

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

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

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

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

### **6.3 Valg av varamedlemmer til styret**

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

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

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

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

Naomi I. Røkkum velges til varamedlem for ett år.  
**Styrets innstilling:** Mette Haugstveit velges til varamedlem for ett år.  
 Naomi I. Røkkum velges til varamedlem for ett år.

**Arbeidskapital**

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

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

## Resultatregnskap 2025 Sørønga 2 sameie

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

508 Sørønga 2 sameie Org. nr 998853591

## Balanse 2025 Sørønga 2 sameie

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

508 Sørønga 2 sameie Org. nr 998853591

## Balanse 2025 Sørenga 2 sameie

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

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

Merete Vonen  
Styreleder

Mylvaganam Satchi  
Styremedlem

Sandra Riedel  
Styremedlem

## Noter årsregnskap 2025 Sørenga 2 sameie

### 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.

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

Målingsbaserte utgifter.

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

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

Noter årsregnskap 2025 Sørønga 2 sameie

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Tilskudd

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

Note 3 - Andeler i driftssameie

Sameiet har andel i Sørønga Driftssameie.

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Leie basestasjon	113 280	110 676
<b>Sum</b>	<b>113 280</b>	<b>110 676</b>

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	33 840	33 840
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	240 000	240 000
<b>Sum</b>	<b>273 840</b>	<b>273 840</b>

Personalkostnader omfatter arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Noter årsregnskap 2025 Sørønga 2 sameie

Note 6 - Varige driftsmidler

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

Note 7 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 10 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 11 - Andre honorarer

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

Note 12 - Andre kostnader

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

**Note 13 - Egenkapital**

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

Resultat og balanse med noter for Sørønga 2 sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sørønga 2 sameie**

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



KPMG AS  
Dr. Hansteins gate 9  
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sørenga 2 Sameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et 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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Hamar
Arendal	Kristiansand
Bergen	Stavanger
Drammen	Trondheim
Elverum	



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. Betyggende 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 Dokumentnøkkel: 9QSJJ-ERIL6-F25QS-POXGA-LQ2MR-DS693

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

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

## Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

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

IP: 77.16.xxx.xxx

2026-03-19 09:37:44 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: 9Q5JJ-ERIL6-F25Q5-POXGA-LQ2MR-DS693

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 signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

## Årsmelding 2025 - Sørenga 2 sameie

### Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

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

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

### Virksomhetens art

Sørenga 2 Sameie er et eierseksjonssameie.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.

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

Sameiet består av 93 boligseksjoner og to næringsseksjoner.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

### Forsikring

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

Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring.

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

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

### HMS/Internkontroll

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

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

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

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

- Utgitt informasjon til seksjonseiere og beboere

## Styrets arbeid

Årsmeldingen er godkjent av styret 31.03.2026

## Årsmelding 2025–2026

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

### 1. Sameiets økonomi

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

### 2. Lekkasje i 6. og 7. etasje i nr. 67

Omsider ble årsaken til lekkasjen funnet og skadene ble utbedret i august.

### 3. Råte- og lekkasjesakene på terrasser, balkonger og den felles takterrassen

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

### 4. Ventilasjonsanlegget

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

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

### 5. To veggplater er skiftet på vegg ved kanalen

Nok en plate er skadet etter dette. Den skal skiftes etter påske

### 6. Fasadevask

Leverandør ble valgt og fasadevasken gjennomført i midten av juli.

### 7. Avfallscontainere

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

### 8. Ringetablåer

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

### 9. Plantekassene i fasadene

Styret har utredet diverse alternativer rundt innhold i plantekassene som er en del av sameiets fasader, og har tatt følgende beslutning:

Hver enkelt som har plantekasse som en del av sin seksjon, får gjøre hva de vil med innholdet i den – altså om de ønsker å ha noe i den, og i tilfelle hva, eller ikke ha noe i den. Uansett hva som velges, er det et krav at kassene/fasadene ser ryddige ut og ikke er overgrodd av ugress.

### 10. Beplantning og forskjøning av gårdsrommet

Satchi sto som vanlig for beplantning i pottene og forskjøning av gårdsrommet.

### 11. Garasjevask

Garasjevask ble gjennomført om våren som vanlig.

### 12. Sykkelboder

Sykkelbodene ble vasket og flere eierløse sykler ble fjernet.

### 13. Innbruddsforsøk i teknisk rom

Reparasjon ble besørget.

#### 14. Defekt garasjeport

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

#### 15. Løpende/daglig befaringer og kontroll

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

#### 16. Utgifter til fjernvarme og strøm

Det ble bestilt Norgespris på alt energiforbruk.

#### 17. Budsjett og regnskapsarbeid

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

#### 18. Vaktmesteravtalen

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

#### 19. Forretningsføreravtalen

Forretningsføreravtalen skal reforhandles like over påske.

#### 20. Gartneravtalen

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

#### 21. Rørleggeravtale

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

#### 22. Sameiets næringslokaler

Vi har hatt utstrakt kontakt med Carucel som eier de to næringslokalene i sameiet angående diverse spørsmål. Det gjelder blant annet:

- Carucels ønske om tilganger til byggene og tekniske rom for deres driftsselskap Akto Eiendom.
- Lekkasje fra kjøleaggregatene som har forårsaket stor vannansamling der de er plassert, under tverrslaget mellom Sørenga 1 og Sørenga 2 Sameie. Dette har

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

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

#### 23. Avregning av strøm fra ISTA

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

#### 24. Informasjonsbrev

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

Oslo, 30.03.26

Styret Sørenga 2 Sameie

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

### Fra sameiets nettside: 8.6 Stemmerett og fullmakt

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum eller omvendt,

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene,

h) endring av vedtektene.

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

### Vedtektene: Fra FDVweb: 8.6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. For næringsseksjon gjelder følgende regel: Seksjon 1 har 10 stemmer, og seksjon 2 har 5 stemmer.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

#### Eier:

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

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

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

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

#### Mottaker av fullmakt (fullmektig):

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

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

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

#### NB:

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

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

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

## Protokoll

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

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Ane Bergseth

#### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Ane Bergseth

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

**Vedtak:**

Valgt ble: Danne Petersson

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

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 27

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 27

#### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

#### 1.6 Godkjenning av 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

Styret skal vurdere avd.regnskap og vedlikeholdskonto.

### 3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

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

### 4. Godtgjørelse til styret

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

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

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

Benkeforslag 200 000,-.

**Vedtak:**

Styrehonorar på kr 240 000,- ble godkjent

### 5. Andre saker

#### 5.1 Språklig korrektur av vedtektene

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

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

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

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

**Vedtak:**

Saken ble trukket.

#### 5.2

### **Uoverensstemmelse mellom vedtektsdokumenters punkt/paragraf 8.6**

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

På FDV-web står følgende:

8.6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. For næringsseksjon gjelder følgende regel: Seksjon 1 har 10 stemmer, og seksjon 2 har 5 stemmer.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

#### **Vedtak:**

Saken ble trukket.

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

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

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

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

Eksempler på nevnte feil og mangler er:

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

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

I paragrafens fjerde ledd heter det:

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

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

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

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

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

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

Vi legger frem denne saken med to alternative vedtaksforslag.

#### **Forslag til vedtak:**

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

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

#### **Vedtak:**

Forslaget B, ble enstemmig vedtatt.

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

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

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

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

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

**Vedtak:**

Orienteringsaken be tatt opp på beboermøte etter årsmøte var avholdt.

## 6. Valg

### 6.1 Valg av styreleder

Merete Vonen stiller til gjenvalg som styreleder for to år.

Danne Petersson melde seg til valg som styreleder under årsmøte.

**Vedtak:**

Valgt ble: Danne Petersson for 2 år.

### 6.2 Valg av medlemmer til styret

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

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

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

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

**Vedtak:**

Valgt ble: Bjørn Utgård for 2 år.

Valgt ble: Rolf H. Hojem for 2 år.

### 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

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

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

**Vedtak:**

Valgt ble: Mette Haugstveit for 1 år.

Valgt ble: Naomi I. Røkkum for 1 år.

/s/Ane Bergseth /s/Danne Petersson

-----  
Møteleder

-----  
Protokollvitne

## Sørenga 2 Sameie

### Informasjon fra styret 31.03.26



Det er påske, det er fritid og høytidsdager – og det er snart årsmøte! Vi i styret byr (heldigvis) ikke på påskekrim fra Sørenga 2 Sameie..., men håper alle har tid til å sette seg inn i status quo for sameiet. Håper også at alle har tid og anledning til å komme på årsmøtet og påfølgende sameiermøte i Bystua i første etasje i DNT Friluftshuset på Sørenga 7. april kl. 18:00.

#### 1. Sameiets økonomi

Med økningen i fellesutgifter de siste par årene – som hovedsakelig er begrunnet i behovet for utbedring av sakene som er omtalt i punkt to nedenfor – er økonomien i sameiet svært god. Derfor ser det ut til at vi skal klare kostnadene uten å ta opp lån.

#### 2. Lekkasje- og råtesaker i hele sameiet

– Etter nøye vurderinger – og råd fra fagpersonell – har styret kommet til at vi bør investere i utbedring av samtlige loggiaer i sameiet. Selv om det ikke har oppstått skader alle steder (ennå), er materialene og løsningene de samme overalt, så det kan være bare et spørsmål om tid før det oppstår flere problemer. Så lenge det må settes opp stillaser – som er svært kostbart – er det også både praktisk og økonomisk å utnytte dem til å gjøre alle de oppgraderingene det er behov for.

- Etter flere befaringsrunder med kartlegging og utredning med tre entreprenører, er oppdraget gitt til Rego Bygg AS som ga det beste pristilbudet og hadde gode referanser.
- I nr. 61 er det en pågående lekkasje fra 7. til 6. etasje. Denne prioriteres utbedret først, og så tas resten av loggiaene i dette bygget suksessivt.
- Forarbeid er startet – bl.a. med å søke kommunen om tillatelse til å sette opp stillaser som vil sperre deler av fortauet på vår side av gaten for en periode.
- Utbedringer planlegges startet i midten av april og vil pågå i tre til fire måneder.
- Alle seksjonene som vender ut mot veien i nr. 61, vil få stillaser utenfor fasaden en periode, men disse skal kun dekkes med netting slik at det fortsatt blir noe utsyn og innslipp av lys til seksjonene.
- Rego Bygg AS er bedt om å komme med tilbud på utbedring av de private takterrassene også.

#### 3. Ventilasjonsanlegget

- Det er til dels svært dårlig ventilasjonsfunksjon i enkelte seksjoner i nr. 73. Dette kan skyldes ubalanse i systemet som kan være forårsaket av at noen har byttet kjøkkenvifte til vifter med egen motor. Kontroll av anlegget er bestilt, og rapport fra denne vil være grunnlag for å avgjøre videre tiltak.
- På grunn av de vedvarende problemene i nr. 73, har styret kommet til at vi vil skaffe oversikt over hva som finnes av kjøkkenvifter i hele blokken. Styret ber derfor alle som ikke har original vifte fra byggetiden, om å gi beskjed til oss innen 10. april. De vi ikke hører fra, og de som ikke har original vifte, vil vi gå på fysisk befarings til slik at vi får kartlagt hele bygningen innen sommeren.
- I tilknytning til øvre garasje, i nr. 67 er det plassert en avtrekksvifte for garasjeanlegget. Denne har vært defekt en stund og har avgitt en høy durelyd. Til tross for flere befarings var det en stund usikkerhet rundt hva slags funksjon viften har, og hvem som har ansvar for den. Dette er nå avklart.
- Under befarings har det kommet for en dag at det er for dårlig tilgang/for liten plass for å komme til for å gjøre vedlikehold og/eller skifte viften. Her må det rett og slett tas større hull i vegg for å få det til. På grunn av nevnte problemer har det dessverre tatt tid å få utbedret problemet. Styret jobber med saken.
- Etter initiativ fra en beboer som bemerket at brann døren inn til mellomgangen på vei fra garasjen og inn i nr. 67, ofte ikke gikk helt igjen, fikk vi dette sjekket av Bjerke Ventilasjon (BV) som er sameiets faste leverandør av vedlikehold på ventilasjonsanlegget. Det viste seg at det mangler ventilasjon for utligning av lufttrykket som oppstår når dørene lukkes. Dette vil bli utbedret.
- En feil oppsto nylig i nr. 75. Ukjent av hvilken årsak var et alarmsystem aktivert, og dette gjorde at luftstrømmen i anlegget ble forhøyet. Styret ble varslet av en beboer og konfererte med BV angående saken. Dessverre ble det feilaktig konkluderte med at det antageligvis ikke var noe som var unormalt/galt med

anlegget. Dette skyldtes også at det kun var én beboer som reagerte på endringen i trykket på luftstrømmen inn i seksjonene. Etter personlig initiativ til kontroll fra beboeren, ble det konstatert at det faktisk var oppstått en feil, og denne ble utbedret. Kostnaden dekkes av sameiet.

- Møte med BV er avholdt for å bedre samarbeidet og for å reforhandle avtalen. Tilbud på fast vedlikeholdsavtale vil innhentes fra et par leverandører til.

#### **4. Vannansamling i garasjen**

- Styret beklager på det sterkeste at det var en lang periode med vannansamling i garasjen i vinter. Det skyldes blant annet at Satchi som pleier å håndtere dette, var bortreist lenge, og at det var en misforståelse rundt ansvarsforholdet mellom styret og vaktmestertjenesten til Usbl Boservice mht. hvem som skulle håndtere saken. Dette er nå oppklart og avklart slik at store ansamlinger av vann vil bli håndtert og fjernet raskere i fremtiden.
- Styret ønsker på sikt å innhente tilbud på utbedring av garasjegulvet for å forebygge at vannansamling i det hele tatt skjer. En investering i dette, kan imidlertid bli kostbart og kan ikke prioriteres høyere enn utbedring av råte- og vannskadene som må foretas først.

#### **5. Plantekassene**

Styret har utredet diverse alternativer rundt innhold i plantekassene som er en del av sameiets fasader, og har tatt følgende beslutning:

- Hver enkelt som har plantekasse som en del av sin seksjon, får gjøre hva de vil med innholdet i den – altså om de ønsker å ha noe i den, og i tilfelle hva, eller ikke ha noe i den. Uansett hva som velges, er det et krav at kassene/fasadene ser ryddige ut og ikke er overgrodd av ugress.
- Dersom noen ønsker å tømme sin kasse for innhold og trenger hjelp til det – ta kontakt med styret.

#### **6. Utsetting av avfallscontainere 20.–24. april**

Den årlige, vårlige utplasseringen av avfallscontainere i tverrslaget mellom Sørenga 1 Sameie og Sørenga 2 Sameie vil skje 20. april. Etter to dager vil containerne hentes og byttes ut med nye mens de vil fjernes endelig 24. april. Som vanlig vil det bli egne containere for elektrisk avfall.

#### **7. Avregning av strøm- og vannforbruk fra ISTA**

Avregningen for 2025 kommer innen kort tid. Dessverre er den noe forsinket da noen avregninger i den første som kom, ble korrigeret og erstattet med nye.

Styret har tatt opp med ISTA at det årlig er svært mange seksjonseiere som får relativt store korrigeringer av strømutgiftene til etterbetaling eller refusjon – opptil 70 prosent av den forhåndsestimerte kostnaden. Vi vil sørge for at a-konto-

innbetalingene justeres slik at de blir mer i samsvar med reelt, gjennomsnittlig forbruk over tid.

#### **8. Enda en veggplate ødelagt**

En veggplate langs kanalen, denne gangen utenfor næringslokalet i Sørenga 69, er skadet og vil bli skiftet etter påske.

#### **9. Brannslanger**

Brannslangene som befinner seg i kjøkkenskapene i boligseksjonene skal være tilkoblet vannrør, men vanntrykket skal ikke være på annet enn når/hvis slangen skal brukes. Det er viktig at alle sjekker dette da en beboer nylig opplevde at slangen sprakk fordi den hadde stått med vanntrykk på over tid.

#### **10. Årlig, vårlig garasjevask og hovedrengjøring**

Planlegges gjennomført innen 17. mai – først garasjevask og så hovedrengjøring i oppganger m.m.

#### **11. Sjekk røykvarslere med jevne mellomrom**

- Skift batterier ved behov, det kan redde ditt eget og/eller andre husstanden og flere andre sine liv – bokstavelig talt!
- Husk at det er svært viktig å skille mellom brannvarslere og røykvarslere når du skal teste røykvarslere og/eller skifte batteri i dem. Brannvarslere må ikke røres! Er du usikker på hva som er hva, så spør noen før du gjør noe.

#### **12. Booking og bruk av takterrassen**

- Booking av takterrassen gjøres på sameiets nettside [www.sorenga2.no](http://www.sorenga2.no).
- Alle som bruker terrassen, har ansvar for at den forlates i pen og ryddig stand. Alt søppel må fjernes. Askebeger er ikke beregnet for søppel, og det har forekommet ulmebrann.
- Etterhvert skal takterrassen utbedres, og da vil den bli utilgjengelig for en periode. Nærmere informasjon om fremdrift rundt dette, kommer.

#### **13. Planter og stell som forskjønner gårdsrommet og gjør det trivelig**

Satchi vil fortsette sin utrettelige innsats for å gjøre gårdsrommet vakkert, fargerikt og trivelig med vakre planter og blomster. Det er supert om noen vil melde seg og gjøre en frivillig innsats for dette sammen med ham.

#### **14. Forebygg spredning av skadedyr**

Det er påske og reisetid – og snart kommer sommeren med enda mer reising.

- Husk å være spesielt på vakt mot veggedyr og kakerlakker, men også skjeggkre, sølvkre og andre skadedyr. Sjekk informasjon på nettet om hvordan du best mulig

unngår å få dem med i bagasjen. De skaper store problemer og reduserer eiendomsverdier. Det må omfattende tiltak og kostnader til for å bli kvitt dem, og i mange tilfeller er det rett og slett ikke mulig.

- Enhver seksjonseier og beboer har et stort, personlig ansvar for å unngå at skadedyr dras i hus. Seksjonseiere som driver korttids-/airbnb-utleie har et ekstra stort ansvar for å sjekke seksjonen(e) mellom hvert leieforhold. Jo tidligere et skadedyrproblem oppdages, desto lettere er det å få gjort noe med det og hindre videre spredning.

#### 15. Nettsiden og boligpermen gir svar på svært mye

Styret får mange henvendelser om saker som sameiere/beboere selv har ansvar for å ordne opp i, og som det med letthet kan finnes svar på uten å gå via styret. Alle må i størst mulig grad selv prøve å finne svar på problemer og saker de lurer på angående sin egen seksjon, før de kontakter styret. Hver enkelt person spør for seg selv mens styret sikkert har minst 200 personer å svare på henvendelser fra. Vurder om det du lurer på, er forhold som ligger innenfor eget ansvarsområde eller om det er noe som angår flere eller hele sameiet.

Sjekk nettsiden til sameiet – [www.sorenga2.no](http://www.sorenga2.no). Der finner du også informasjon om Boligpermen. Alle skal ha fått en boligperm fysisk ved kjøp av seksjon, og du får også tilgang til den elektronisk på FDVweb via sameiets nettside. Hvis noen trenger hjelp til å finne den og/eller logge seg på, kan sikkert naboen eller en annen hjelpe – eller en i styret.

#### 16. Kajakkrommet

- Alle som har søkt om plass, har fått plass, og alle plasser er i bruk.
- Leieprisen for plass vil heretter KPI-justeres årlig.
- Eventuelle låne- og leieavtaler mellom kajakkeiere og andre, avtales og ordnes privat.
- Kajakkgruppa med Geir Haugstveit som ansvarlig, fungerer fint og tar seg av alt rundt driften av rommet. Styret vil gi en stor takk til Geir for lang og tro innsats for dette rommet og brukerne av det!

**Med ønske om en riktig god påske til alle!**

Vennlig hilsen styret,  
Sandra, Satchi og Merete

## Protokoll

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

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Ane Bergseth

#### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Ane Bergseth

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

**Vedtak:**

Valgt ble: Danne Petersson

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

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 27

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 27

#### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

#### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**

Godkjent

### 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

**Vedtak:**

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

Styret skal vurdere avd.regnskap og vedlikeholdskonto.

### 3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

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

### 4. Godtgjørelse til styret

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

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

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

Benkeforslag 200 000,-.

**Vedtak:**

Styrehonorar på kr 240 000,- ble godkjent

### 5. Andre saker

#### 5.1 Språklig korrektur av vedtektene

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

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

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

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

**Vedtak:**

Saken ble trukket.

#### 5.2

### Uoverensstemmelse mellom vedtektsdokumenters punkt/paragraf 8.6

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

På FDV-web står følgende:

8.6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. For næringsseksjon gjelder følgende regel: Seksjon 1 har 10 stemmer, og seksjon 2 har 5 stemmer.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

**Vedtak:**

Saken ble trukket.

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

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

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

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

Eksempler på nevnte feil og mangler er:

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

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

I paragrafens fjerde ledd heter det:

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

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

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

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

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

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

Vi legger frem denne saken med to alternative vedtaksforslag.

#### **Forslag til vedtak:**

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

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

#### **Vedtak:**

Forslaget B, ble enstemmig vedtatt.

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

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

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

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

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

#### **Vedtak:**

Orienteringsaken be tatt opp på beboermøte etter årsmøte var avholdt.

## **6. Valg**

### **6.1 Valg av styreleder**

Merete Vonen stiller til gjenvalg som styreleder for to år.

Danne Petersson melde seg til valg som styreleder under årsmøte.

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Danne Petersson for 2 år.

### **6.2 Valg av medlemmer til styret**

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

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

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

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

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Bjørn Utgård for 2 år.

Valgt ble: Rolf H. Hojem for 2 år.

### **6.3 Valg av varamedlemmer til styret**

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

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

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

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Mette Haugstveit for 1 år.

Valgt ble: Naomi I. Røkkum for 1 år.





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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

Planter, busker og 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 nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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 landbrukseiendom, 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).

## 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



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. 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 unntatt enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. 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)

# 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 AVTALERETTLIGE 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Sørengaia 75  
0194 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika  
Saksbehandler: Martine Østdahl

Telefon: 941 81 778  
E-post: martine.ostdahl@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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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