PRIVATMEGLEREN
KVARTAL

GLADENGVEIEN 5C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet H0205
Gladengveien 5C , 0661 OSLO
OSLO kommune
gnr. 129, bnr. 25, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 63 m²

Befaringsdato: 16.02.2026 **Rapportdato:** 18.02.2026 **Oppdragsnr.:** 19148-2207 **Referansenummer:** DR5853

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jon Atle Solberg

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Jon Atle Solberg

jas@th1.no

948 28 631

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 fuktsøk.

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 Norsk Takst (Forside) eller 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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Leilighet i 2. etasje fra 2022.
Leiligheten har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes overflatebehandling og vedlikehold.

Bod i kjeller er oppført med gittervegger og låsbar dør.
Boden ble målt til ca. 5m2.

Boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass nummer 14 for en bil i felles parkeringskjeller.
Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri.

Generelt oppført i støpte konstruksjoner med innfelte trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Garasje er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.
Bod er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Felles konstruksjoner og utvendige arealer er ikke vurdert da dette vedlikeholdet styres av sameiet.
Det oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og informasjonsskriv, da dette inneholder informasjon om vedlikehold og reparasjoner av fellesareal.

Leilighet H0205 - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Terrassen er utført som en platting på mark med impregnerte konstruksjoner og impregnerte terrassebord.
Terrassen ble målt til ca. 15m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det ble målt ett høydeavvik på 5mm over en lengde på 2m i stue/kjøkken og i entre.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ferdigattest.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 45mm.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,1%
Målingen er utført i gipsplate, da bunnsvill er utført i stål.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vannbåren varme i gulv.
Automatsikringer

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

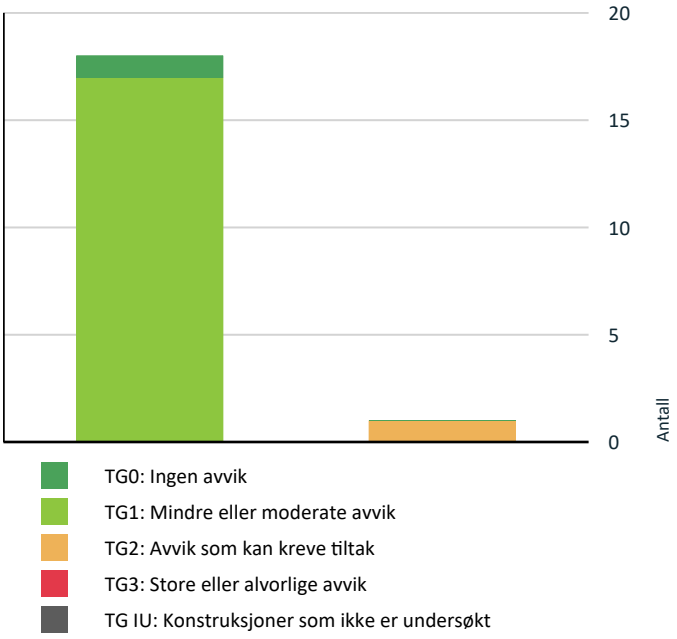
Leilighet H0205

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

Tegninger ble fremvist på befaring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H0205

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0205

Byggeår
2022

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er utført som en platting på mark med impregnerte konstruksjoner og impregnerte terrassebord.
Terrassen ble målt til ca. 15m2.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Parkett er slitt enkelte steder.
Det er enkelte sprekker og settingsskader på vegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatene opprettholder sin funksjon men det må påregnes vedlikehold og overflatebehandling

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det ble målt ett høydeavvik på 5mm over en lengde på 2m i stue/kjøkken og i entre.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ferdigattest.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 45mm.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

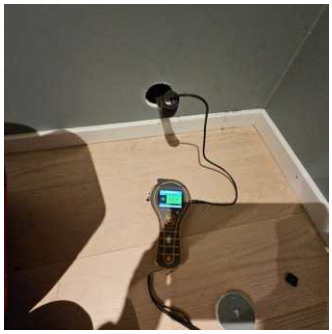
Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,1% Målingen er utført i gipsplate, da bunnsvill er utført i stål.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i gulv.

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.

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 fra inntakssikring og videre.
   2022

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring på el-anlegget fra Boligen var ny I 2022.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør 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?

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert i henhold til NS 3600:2025. Det foreligger ingen registrerte avvik, og anlegget fremstår som funksjonelt ut fra de kontrollene takstmannen har gjennomført. Takstmannen kan ikke utelukke skjulte feil og mangler, da vurderingen er basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

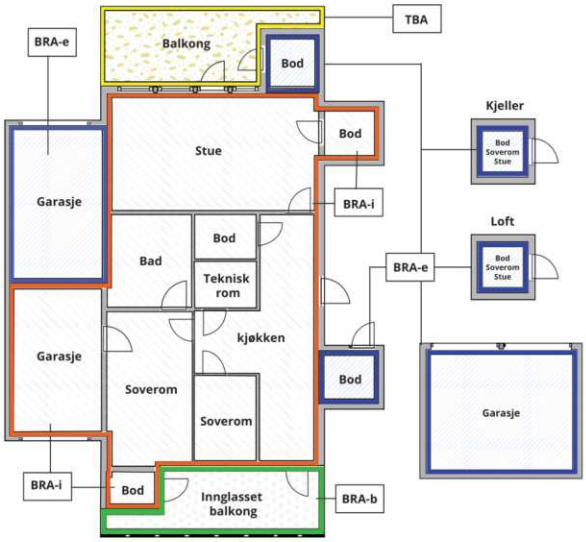
Hva er måleverdig areal?

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningssakkyndige 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

Leilighet H0205

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	63			63	15
Kjeller		5		5	
SUM	**63**	**5**			**15**
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Leiligheten ble målt til 63,1m2.
Innvendig bod ble målt til 1,3m2.
Takhøyde i stue ble målt til 2,47m.
Takhøyde på bad ble målt til 2,22m.
Terrasseplatting ble målt til 15,0m2.

Bod i kjeller er merket med 2-H0205. Boden ble målt til 4,9m2.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Boligen inndeling gjør at det vanskelig å få rette gjennomgående målelinjer. Her må man måle enkelt rom og legge sammen arealet. Dette gir en økt risiko for feil måling. Om arealet er viktig så anbefales det og gjennomføre en 3D skanning av boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger ble fremvist på befaring.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er montert en stikkontakt.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet H0205	62	1

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Jon Atle Solberg	Takstingeniør
	Daniel Bjønnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	129	25		2	4135 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Gladengveien 5C

Hjemmelshaver
Bjønnes Daniel, Kulsrud Marte

Kommentar
Fellestomt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en fin og sentral beliggenhet i et boligområde på Ensjø.
Nærhet til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon.
Kort vei til et et stort servicetilbud, inkludert butikker, treningssenter, spisesteder, Ensjø Torg mm.
Det er kort vei til fine turmuligheter ved Tøyenparken, Kampen og Vålerenga.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Fellestomt.
Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Oppvarming av boligen

Boligen blir oppvarmet med vannbåren gulvvarme.
Det er vannbåren gulvvarme på bad.

Opplysninger gitt av eier

Montert kjøkkenøy i 2022.
Bygget terrasseplatting med gjerde i 2023.
Montert elektriske persienner i 2022.
Montert en stikkontakt.
Malt overflater i kontor, gang (2025) og soverom i 2023.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	02.02.2026		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	16.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	16.02.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	16.02.2026		Gjennomgått		Nei
Skisse	16.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	
2	27.02.2026	
3	27.02.2026	
4	27.02.2026	
5	27.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/DR5853

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvartal

Oppdragsnr.
316260017

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Daniel Bjønnes	Marte Kulsrud

Gateadresse
Gladengveien 5C

Poststed	Postnr
OSLO	0661

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige forsikring

Polise/avtalenr.: 95663280

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i fugen i dusjen. Var estetisk. Ble fikset på nybygg-garanti.

Document reference: 316260017

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved snøsmelting blir det ansamling av vann i garasjeanlegg, men dette fjernes med hjelp av en feie- og sugemaskin.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Satt opp en ekstra stikkontakt på soverom. Jobb gjennomført av faglært, men ikke gjennom elektriker firma. Sjekket av elektriker fra Ing F Wickstrøm i etterkant. Det er byttet lysbryter på kjøkkenet. Dette ble gjort på nybygg garanti. Det er byttet stikkontakt med innmat på bad til tørketrommel av elektriker gjennom Ing F Wickstrøm. Var varmeutvikling fra støpselet til tørketrommel, så stikkontakt ble defekt.

Arbeid utført av: Ing F Wickstrøm AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elbillader er tilknyttet garasjeplass i kjeller.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lagt platting og satt opp gjerde, dette er godkjent av styret.

Document reference: 316260017

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ensjøveien Utvikling AS foreslår å omregulere Ensjøveien 16-22 fra industri til næring, torg og park. Planforslaget legger opp til ett nybygg, og at tre bygninger skal beholdes, hvorav to vil bygges på. Ensjøhjørnet AS har planforslag for Gladengveien 1 og Ensjøveien 14.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Når vi har persiennene nede og det er kaldt ute, så kommer det dugg på vinduene. Ikke vært et problem om sommeren. Skuffene i fryseren har noen sprekker i seg og er "reparert" med gaffateip.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 316260017

Tilleggskommentar

Det er satt inn kjøkkenøy og elektriske persienner.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 316260017

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniel Bjønnes	9b662582eb982f0962c5e51404aef2a0cf7e66b0	27.02.2026 12:36:45 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marte Kulsrud	b86f40146787244c211b8786f10aeec6e0d7681c	27.02.2026 12:51:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 316260017

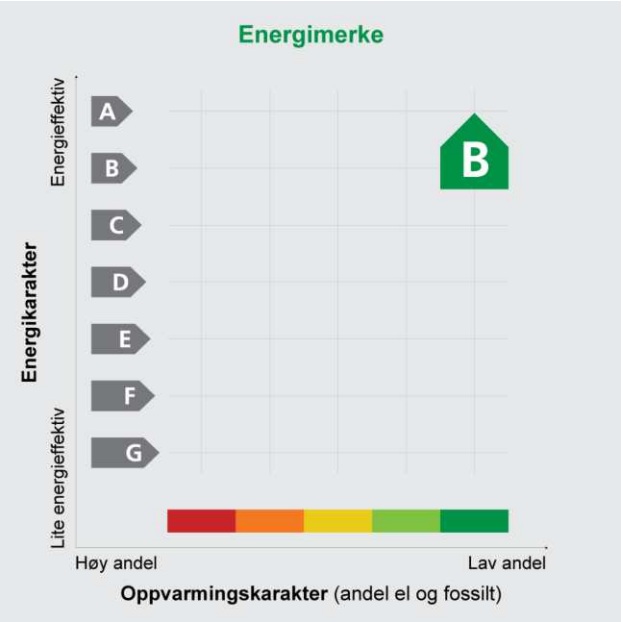
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Gladengveien 5C
Postnr	0661
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	
Gnr.	129
Bnr.	25
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	300745111
Bolignr.	H0205
Merkenr.	A2022-1441590
Dato	20.09.2022



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ Bjørnar Heiskel

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2022	
BRA:	66,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gladengveien 5C
Postnr/Sted: 0661 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0205
Dato: 20.09.2022 14:10:22
Energimerkenummer: A2022-1441590
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Bjørnar Heiskel

Gnr: 129
Bnr: 25
Seksjonsnr: 2
Festenr:
Bygnnr: 300745111

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	129
Bnr.	25
Snr.	2
Fnr.	
Gateadresse	Gladengveien 5C
Postnummer	0661
Poststed	Oslo
Bygningsnr.	300745111
Bolignr.	H0205
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	20.09.2022
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	28 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	19 m²
Oppvarmet BRA	66 m²
Totalt BRA	66 m²
Oppvarmet luftvolum	164 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	29,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	95,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,80 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,79 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,71
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,800
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	20.9.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Bjørnar Heiskel

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	21,3

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	5,2
Varmtvann	29,8
Vifter	6,5
Pumper	0,4
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	92,1

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6395 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	97,18 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4033 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	97,18 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6395 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2748 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3646 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6395 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	27,4 %

Kvartal Eiendomsmegling AS
v/Anna Löfdal
Sigurd Hoels vei 1, 0655 OSLO
E-post: anna.lofdahl@privatmegleren.no

Deres ref.: 316260017 . Vår ref.: 2110-1-002 Dato: 18.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Locus Ensjø Syd Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr:	929587731
Seksjonseier:	Bjønnes, Daniel
Medeier:	Kulsrud, Marte
Leilighetsnummer:	002
Adresse:	Gladengveien 5 C, 0661 OSLO
Seksjonsnummer:	2
Gnr.	129
Bnr.	25

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8097500.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boligselskapet har avtale med Techem om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til fjernvarme til oppvarming og varmt tappevann faktureres månedlig via felleskostnadene og vil varierer etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Du som beboer kan logge deg inn hos Techem og hente ut informasjon om ditt forbruk. Deler sentral med selskap 0158 Garasje: Anleggseiendom gnr 129 bnr 126, tinglyses med ideelle andeler. Eierskifte iht prisliste. Tilknyttet boligselskapene: 2111 Locus syd, Locus nord og 2809 Locus BRL. Fritt omsettelig, men eierne av boligseksjoner i Locus Ensjø Syd eller Locus Ensjø borettslag har fortrinnsrett til kjøp på samme vilkår. Egne felleskostnader i garasjesameiet. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Fra februar 2026 så faktureres faktisk forbruk per måned med 2 mnd. etterslep. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem AS sine sider https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifteskjema. Utfylt eierskifteskjema sendes til kundeservice@techem.no. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no. Styrets epost adresse: locus-ensjo-syd@styrerommet.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 985,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskost likt	300,00	
Felleskost brøk	2 520,00	
Bredbånd	165,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	90,-
Fradragsberettigede kostnader:	15,-
Annen formue:	12 054,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ragnvald Strømme Svendby pr. e-post: ragnvald.svendby@obos.no eller telefon: 22 86 54 35.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Bernt Olai Jonassen, e-post: locus-ensjo-syd@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2110

LOCUS ENSJØ SYD EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i LOCUS ENSJØ SYD EIERSEKSJONSSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 15. mai kl. 21:00 og lukker 19. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2110

Det holdes også et frivillig møte 15. mai kl. 18:00 , Etterstad Videregående skole.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg til komiteer
8. Forslag fra styret
9. Innkommet forslag
10. Innkommet forslag
11. Innkommet forslag
12. Internett og tv løsning

Med vennlig hilsen,
Styret i LOCUS ENSJØ SYD EIERSEKSJONSSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Atle Gulpinar fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Arild Østbråthen og Ingeborg Tharaldsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 2110 Årsrapport 2024 med regnskap og revisorberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 133.000,-

Styrets innstilling

Samme honorar som for 2023, videreføres.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 133.000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kjetil Sirnes Birkeland
  Opprykk fra varamedlem
- Philip Benz
  Gjenvalg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Livia-Ioana Pitorac
  Ny
- Tea Holmestad
  Gjenvalg

Sak 7

Valg til komiteer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Hagekomite

- Tanya Mie Gjenvalg
- Vigdis Martinsen Gjenvalg
- Stine Skurdal Gjenvalg
- Øyvind Nygjerde. Ny

2. Valgkomite

- Daniel Bjønnes Gjenvalg
- Ingunn Sannes Heiberg Gjenvalg

Forslag til vedtak
Velges

Sak 8

Forslag fra styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret forslår å endre vedtektene paragraf 2-1, Rettslig disposisjonsrett, 3. ledd

Fra:

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Til:

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

Styrets innstilling
Styret ønsker å gjøre denne endringen nå før potensielle problemer knyttet til kortidsutleie måtte oppstå.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler Årsmøtet å stemme for forslaget

Sak 9

Innkommet forslag

Forslag fremmet av:
Martin Westby Gladengveien 5F, H0801

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

OBOS nøkkel, nøkkel på mobiltelefon

Innføre OBOS nøkkel for å åpne dører til oppganger og garasje. Lett å dele nøkkel tidsbegrenset med gjester og andre som er på besøk. Kan installere tilsvarende på egen entredør. Kan minimere slitasje på låssystemene.

Styrets innstilling

Installasjon på 11 dører og 2 garasjeporter kr. 12.350,- Årlig drift, 17,- kr. x 82 enheter x 12 måneder = 16.728,-

Forslag til vedtak

Styret mener dette ikke bedrer sikkerheten, og har marginal verdi. Kostnadene overstiger nytteverdien. Styret anbefaler derfor ikke forslaget.

Sak 10

Innkommet forslag

Forslag fremmet av:
Martin Westby, Gladengveien 5F, H0801

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fikse fellesganger

Sameiet har sterile og triste fellesganger og trapperom. Det hadde gjort seg med et malingstrøk og henge opp noen bilder på veggene. Eksempelvis historiske bilder fra Ensjø/Oslo

Styrets innstilling

Styret finner forslaget interessant.

Maling av oppganger mener vi er for tidlig, siden inngangspartiene fortsatt er relativt fine. Styret kan likevel finne det dekorativt å henge opp et til 2 historiske bilder i hvert inngangs parti nede i 1. etasje.

Når det gjelder de lange gangene innenfor branndørene i Gladengveien 5F, forslår styret å utarbeide retningslinjer for oppussing og oppheng av bilder innen disse områdene. Dette må beboerne i det aktuelle området bli enige om, og finansiere selv.

Når det gjelder oppgangene ellers vil styret fremover på vår- eller høstdugnaden legge opp til litt vask og fjerning av merker og riper.

Forslag til vedtak

Stemme for styrets innstilling

Sak 11

Innkommet forslag

Forslag fremmet av:
Martin Westby, Gladengveien 5F, H0801

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oslo Kommune dekker i år 20% av kostnaden for å installere solceller. Vi har et stort takareal med gode muligheter for å installere solceller.

Forslag: Styret innhenter tilbud på å installere solceller på taket, og gis myndighet til å vedta eventuell utbygging i styremøte.

Styrets innstilling

Styret har innhentet to overslag på hva et solcelleanlegg på taket vil kunne produsere, og hva det vil koste. Kostnadene ligger på noe over 1 mill. kroner. Begge estimatene tar forbehold om at solcelle anlegget kan monteres direkte på taket. Vi har myke tak, bestående av isoporplater og rockwool plater pålagt takpapp. Det betyr at det kommer kostnader knyttet til forsterking av innfestingen av solcellepanelene i tillegg til det som ligger i estimatene. Selv med en støtte fra Oslo kommune på 20% har ikke sameiet midler til dette prosjektet. Anlegget må derfor lånefinansieres. Som et fullfinansiert anlegg vil nedbetalingstiden basert på dagens strømpriser, med den strømstøtten sameiet får, være rundt 20 -30 år.

Styret mener derfor det ikke er ansvarlig å anbefale forslaget.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler å stemme i mot forslaget

Sak 12

Internett og tv løsning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Orienteringssak.

Internett og tv avtalen vi har med Telenor er felles for Locus Ensjø Nord og Syd.
På grunn av en voldsom prisøkning på pakken fra Telenor, og en lav hastighet på internett leveransen, har avtalen blitt sagt opp pr. 30.04.2025. Oppsigelsestiden er 3 måneder.

Det er fremforhandlet en ny avtale med OBOS nett. Her leveres det 1000 mbits internett, og i tillegg kan det velges mange forskjellige tv avtaler fra forskjellige leverandører.

Styrets innstilling

Ta tv avtalen ut av felleskostnaden, og bare beholde internett delen. Hver enkelt beboer velger og betaler for sin egen tv avtale.

Forslag til vedtak

Vedta styrets forslag

Årsmelding Locus Ensjø Syd Eierseksjonssameie 2024

Styret har i perioden bestått av:

Bernt-Olai Jonassen	Styreleder
Stine Skurdal	Styremedlem
Egil Martinsen	Styremedlem
Joakim Thorvildsen Johansen	Styremedlem
Philip Benz	Styremedlem
Tea Holmestad	Varamedlem
Kjetil Sirnes Birkeland	Varamedlem

Locus Ensjø Syd Eierseksjonssameie hadde sitt andre hele driftsår i 2024, og oppgaver og utfordringer i driften av sameiet begynner nå å bli tydeligere, og falle på plass. Det gjør styrets oppgave noe enklere fremover.

Styret har i løpet av 2024 gjennomført 11 styremøter, samt organisert og gjennomført årsmøtet for driftsåret 2023.
Vi har et styremøte i midten av hver måned gjennom året med unntak av feriemåneden juli. Styremøtene holdes på rundgang hjemme hos de enkelte styremedlemmene, noe som har fungert tilfredsstillende.
Følgende punkter har styret jobbet med i 2024:

Renhold av fellesarealer:

Renholdsavtalen med Eurox Renhold AS som ble inngått høsten 2022 har fungert tilfredsstillende etter styrets oppfatning, og er derfor videreført i 2024. I 2024 sto de også for boning av gulvene i inngangspartiene og heisene, samt vasking av alle vinduer i oppgangene før 17. mai.

Vaktmestertjenester og brøyting:

Vår vaktmester partner Novak Vaktmester AS, har etter styrets oppfatning fungert svært tilfredsstillende i 2024. Det være seg gressklipping, feiing av strøgrus, håndmåking, brøyting, strøing og salting samt søppelplukking og oppstaking av tette søppelnedkast. Når det ikke er store ekstraordinære oppgaver som presser på for vaktmester, kommer han en gang i uken. I hovedsak på torsdager.
Veien mellom Nord og Syd deler vi også med Ragde eiendom i Gladengveien 3B. Denne veien blir brøytet av Ragdes entreprenør.

Serviceavtaler:

Locus Ensjø Syd ES har følgende service avtaler:

- Heiser (felles med Nord)	Schindler AS
- Elektrisk anlegg, brannalarm og nødlys	Ing. F. Wickstrøm AS
- Søppelanlegget (delt med Nord)	EnviroPac AS
- Brannventilasjon	Velux Bramo AS
- Dørautomatikk og låser	Lås & Sikring AS

- Rør (felles med Nord og garasjelaget)	VVS Kontakten AS
- Ventilasjon (avtale uten Nord)	Gupex AS
- Grøntområder (avtale uten Nord)	Braathen Landskap
- Avregning fjernvarme (inngått av utbygger)	Techem Norge AS

Styret mener det er viktig å ha disse service- og vedlikeholdsavtalene for å ta vare på eiendommen og bygningene med tekniske innretninger fra starten av. Vedlikehold koster, men store reparasjoner er langt mer kostbart.

Oppfølging av åpne punkter med entreprenør:

Vi skrev i fjor at de fleste åpne punker med AF Gruppen var løst. Det var i grunn riktig, men nye punkter dukket opp i løpet av 2024. Mange av de i forbindelse med alt vannet i garasjeanlegget vinteren 2023/24. Det har vært gjennomført befaringer, sluttbefaringer og 1-års befaringer sammen med AF og andre leverandører av bygninger og uteområder. Små og store feil og mangler har blitt påpekt. Alle disse punktene er fortsatt ikke løst, men styret har de i rapporter, så de blir ikke glemt.

Informasjonsvirksomhet:

Det har vært to styremedlemmer som i hovedsak har vært ansvarlige for informasjonsvirksomheten til styret. Det er Stine Skurdal og Joakim Thorvildsen Johansen. De har lagt ut informasjon fortløpende om hva styret jobber med.
Alle i styret har svart på henvendelser fra medeierne i Vibbo og styrerommet slik at alle henvendelser skal besvares raskt.

Nøkkelservice:

Styremedlem Philip Benz har vært ansvarlig for oppfølging av nøkkelsystemet vårt, og bestilling av nøkler for de som gjerne ville ha flere nøkler til leiligheten. En del beboere har benyttet seg av denne muligheten.

Planforslag Ensjøhjørnet

Et av de punktene som tok mye av styrets tid i starten av 2024, var å gi et godt innspill for å påvirke utbyggingen av Ensjøhjørnet. Tomten og dagens bygninger eies av Selmer gruppen, og det er de som står som utbygger også.
08.03.2024 sendte styret inn en stor uttalelse med mye dokumentasjon på hva vi mente var galt med planene. Ut ifra de endringene som er gjort så langt, ser det ut til at noen av punktene våre har blitt hensyntatt.

Solskjerming:

Styret har jobbet aktivt med solskjermingsspørsmålet gjennom året, og klarte å få på plass en byggetillatelse fra Plan- og Bygningsetaten før årsmøtet i 2024. Så langt har ingen beboere i Locus Ensjø Syd kommet tilbake til styret med en bestilling av solskjerming i henhold til denne byggetillatelsen. Tillatelsen har en 3 års varighet. Det betyr at alle arbeider med solskjerming må være avsluttet innen 28.02.2027.

Filterskiftedager:

Det ble også i 2024 skaffet tilveie filter til alle leilighetenes ventilasjonsanlegg. Denne gangen i to omganger, en vår og en høst. Det er inngått en abonnementsavtale med leverandør sammen med Locus Nord. På den måten kommer filtrene automatisk inn til Nord og Syd sitt lager i hus B. Det har vist seg enklest og raskest for styret og distribuere filtrene direkte ut til hver leilighets dørmatte. Dette er et prinsipp vi vil fortsette med.

Avregning av fjernvarme og bruk av varmtvann:

Akonto avregningen for fjernvarme og varmtvann skal gjøres opp hvert år pr. 31.07. Techem står for avlesingen av alle leilighetenes målere for fjernvarme og varmtvann. I tillegg avleser de målere for Nord og Syd sine fellesarealer, fjernvarmeforbruket i garasjen og fjernvarmeforbruket i næringsseksjonene. Alle disse avlesningene, sammen med et varmetap som i systemet skal fordeles på de enkelte enhetene, skal utgjøre det samme forbruket vi blir fakturert fra Hafslund Celsio Oslo. I 2024 gikk dette litt enklere enn i 2023, men var allikevel krevende. Det viste seg i løpet av avregningen at enkelte målere hadde vært ute av drift, enten fra start, eller i løpet av året. Dette førte til litt ekstra arbeid, men er nå løst. Styret har inngått en avtale med Techem slik at de sender oss avviksmeldinger så snart de oppdager at noe er underlig med noen av måler avlesningene.
Styret håper dette skal forenkle arbeidet i årene fremover.

Avlesing og avregning av forbruk kaldt vann:

Locus Ensjø Syd «eier» det tekniske rommet, og alle de tekniske innretningene i det. Denne tekniske installasjonen dekker alle fire bygningene i Nord og Syd.
Det medfører at vi i Syd betaler alle kostnadene knyttet til vann og avløp for både Nord, Syd og næringsseksjonene. I 2023 og 24 betalte ikke de andre inn noe akontobeløp til Syd. Vi fikk derfor dette oppgjøret først i desember 2024. Styret ønsker ikke at vi bruker Syd sin økonomi på de andre brukerne på den måten. Det er derfor for 2025 innført en akonto ordning på dette området også.

Sikkerhet og innbrudd:

Det var i årsskiftet 2023/24 noen situasjoner knyttet til innbrudd og sikkerhet for beboerne i Locus Ensjø Syd. De verste tilfellene var i tilknytning til julen 2023. Alle innbrudd ble meldt til politiet av styret. De ble også meldt inn til forsikringsselskapet, og i løpet av våren 2024 ble alle skadene reparert. Noen av fagpersoner, mens andre ble reparert av styret på dugnad. Styret valgte å ta kontant oppgjør fra forsikringsselskapet basert på takst fra deres takstmann, og satt på denne måten igjen med en gevinst etter at alt var reparert.
Garasjesameiet vedtok på et ekstraordinært årsmøte i 2023 å installere kameraovervåking ved alle inngangsdørene fra garasjen til de enkelte husene. Disse kameraene ble operative i månedsskiftet januar/februar i 2024.
Det ble også i april 2024 montert sikringsbeslag på dørene til alle bodområder og sykkelboder i etasje -1.

Dummykameraer ble også montert i alle oppganger fra garasjen den våren. Summen av disse tiltakene har gjort det mindre attraktivt å gjøre innbrudd hos oss, og innbruddsbølgen har så langt stoppet.

Uteområder og gårdsplass:

Styret har hatt mange og lange diskusjoner med AF Gruppen og Braathen Landskapsentreprenør om uteområdene våre. Vi har på ingen måte vært fornøyd med beplantningen. Vi har fått noe gehør, men langt mindre enn vi har krevd og ønsket. I mai 2024 gikk vi derfor til innkjøp av 50 nye bøk hekkeplanter, og byttet ut en del av de som var døde. Dette var bare delvis vellykket. Det ser ut til at det på mange steder på gårdsplassen er et altfor tynt lag med jord, og veldig god drenering under. Dette gjør at vannet forsvinner før plantene får sugd til seg nok næring.

Vi valgte å tegne en skjøtselsavtale med Braathen i håp om at de da tok seg av plantene våre, og kanskje også skiftet ut en del av de døde. De gjorde en jobb med luking og stell, men skiftet ingen planter. Totalt sett endte vi derfor opp med å være misfornøyd med Braathen, og sa opp avtalen. Ny skjøtselsavtale for sesongen 2025 er tegnet med Vaktmesterkompaniet.
Hagekomiteen har sammen med styret også jobbet med å gjøre det så fint som mulig i grønt rabattene ut mot Ellipseplassen. Her gjenstår mye arbeid, men vi håper det kan bli penere i 2025.
Hagekomiteen har gjort en veldig god jobb i 2024, og sørget for at det har blitt plantet nye trær og blomster på gårdsplassen.

Høsten 2024 ble det gjennomført en høst dugnad med en rekke forskjellige punkter ute og inne som skulle fikses. Beboerne møtte opp mannsterke slik at dugnaden gikk som en drøm, og vi fikk en hyggelig avslutning med litt skravling.

Styret kjøpte inn utstyr til et automatisk vanningssystem for gårdplassen på forsommeren 2024, og fikk dette montert opp. På grunn av lavt vanntrykk måtte det revideres en del ganger, men ble tålelig funksjonelt. Dette skulle vise seg å bli rimelig bortkastet, da sommeren 2024 ble en av de våteste vi har hatt på lenge, og gress og planter fikk mer enn nok vann. Vi får prøve igjen nå i 2025. Kanskje dette året blir tørt og varmt.

Styret fikk våren 2024 montert opp måkejagere. En på taket av hvert hus. «Oppbyggene» over oppgangene våre er relativt lave, og mangler fastmonterte stiger for å komme opp på takene av dem. Dette gjorde det vanskelig å finne de beste stedene å montere måkejagerne. Vi fant de beste stedene etter hvert, men turbulens gjorde at de til tider surret seg rund stangen, og til og med stakk av.
Vi prøver igjen i 2025, og ser om det vi lærte i 2024 får de til å fly bedre i år.

Julegrantenning:

Tradisjonen med julegrantenningen ble fulgt opp også i 2024. Juletre ble kjøpt inn, montert på dugnad av styret, og klargjort for den store dagen. Kl. 17:00 søndag 1. desember ble lysene på treet tent, og sammen med litt pepperkaker og julebrus ble dette en hyggestund for beboerne også denne 1. søndag i advent. Samtidig ble det montert og tent julelys på kjeglegranene i blomsterkassene langs tilkomstveien.

Fartsdumper

Som vedtatt på fjorårets årsmøte jobbet styret videre med saken om fartsdumper i tilkomstveien. Disse ble anlagt i august 2024. Fartsdumpene fungerte ok, men enkelte av sjåførene tilknyttet Foodora fant da veien opp på fortauet for å unngå dem. Det førte til at blomsterkasser ble kjøpt inn, og eviggrønne trær kjøpt inn for å gjøre området penere på felles dugnad.
Tunge distribusjonslastebiler som skulle til Foodora og den distribusjonssentralen som er bak i Gladengveien 3b fant ut at de bare kunne «gasse» på over fartsdumpene. Dette førte til rystelser i bygningene, og Rambøll Norge AS ble kontaktet etter råd fra AF Gruppen. De utførte målinger over to uker. En måler var plassert i 7.etasje i hus C, Gladengveien 7, og en måler ble plassert i sykkelrommet i hus D, Gladengveien 5E. Disse husene er plassert nærmest fartsdumpene. Konklusjonen i rapporten var klar: Rystelsene utgjør ingen skade for bygningene våre. De er likevel en plage for beboerne, så styret jobber videre med å finne gode løsninger for å få farten ned på tilkomstveien.

Søppelnedkastene

Alle søppelbrønnene ble rengjort av vår servicepartner på dette området i oktober 2024. Det var første gang siden vi flyttet inn. Fremover vil dette bli gjort årlig.

Vi sliter fortsatt stadig med at det blir stappet for store pappesker ned i nedkastene. Disse åpner seg opp på innsiden, og lager en blokkering slik at papp og papir ikke faller ned i søppelbrønnene som det skal. Hvis alle beboere kan ta dette seriøst, så slipper vaktmester og styret å kaste bort tiden sin med å stake opp nedkastene. Del opp pappesker og lignende som åpenbart ikke vil passe i nedkastet *før* dere går ut med avfallet.

Søknad om midler til beplantning på Ellipseplassen

Som kjent så vil det mest sannsynlig ta noen år før området foran bygget mot Gladengveien, kalt Ellipseplassen, vil bli ferdig opparbeidet og driften overtatt av Oslo kommune. I mellomtiden sitter vi med driftsansvar for et litt trist uteområde sentralt på Ensjø, som også er veldig stort. I slutten av 2024/starten av 2025 så har derfor vi i styret (på vegne av Syd og Nord) utarbeidet og sendt inn en større søknad til Oslo kommune v/Bymiljøetaten, til en støtteordning som kalles «tilskudd til urbant landbruk». Der har vi skissert en plan for å komme i gang med en midlertidig beplantning, som skal gjøre plassen både triveligere, mer sosial og ikke minst insektsvennlig, fram til opparbeidelse av denne siden av Gladengveien skal skje.

I søknaden har vi bedt om rundt 115 000 kr, og dette beløpet er knyttet til en detaljert plan med ulike forslag til hva som kan plantes og kjøpes inn. Vi får sannsynligvis ikke svar på denne søknaden før i mars. Vi håper selvfølgelig å få tilslag på denne søknaden, og vil i så fall sende ut informasjon til alle beboere og kalle inn til en større dugnad rundt månedsskiftet april/mai. Får vi ikke tilslag på søknaden, så vil vi ta med våre erfaringer og sende inn ny søknad neste år. I mellomtiden får vi, i samarbeid med Nord, se på hva vi sammen kan ta oss råd til å få gjennomført selv på dette området i løpet av våren 2025. Da blir det ved hjelp av egne midler i Syd og Nord, og felles dugnadsinnsats.

Naboklager

Styret mottar fortsatt diverse naboklager.
Det som er viktig knyttet til naboklager til styret, er at disse må være skriftlige. Send til styret på locus-ensjo-syd@styrerommet.no.
Alle klagene må inneholde:

- Navn på den som klager
- Hvilken leilighet det klages på, og helst hvem (navn på person)
- Hva det klages på, hvilket brudd på husordensregler gjelder det?
- Når skjedde hendelsen som førte til klagen dag/dato og klokkeslett
- Har klager gitt beskjed til vedkommende om dette selv også? Da ønsker vi informasjon om dag/dato (gjerne klokkeslett) for når dette eventuelt skjedde.

Hver hendelse må ha en egen klage til styret. Det går ikke an å samle opp klager over lang tid for å sende inn senere. Noen ganger kan det ha kommet andre klager på en seksjon som du ikke kjenner til. La det være opp til styret, som vil kjenne til omfanget klager på den enkelte seksjon, å vurdere hvordan saken skal følges opp. I noen tilfeller er det nok med en påminnelse om husordensregler. I andre tilfeller kan din klage bli en del av en større klagesak. Kravene til dokumentasjon er høye for videre saksgang hvis det blir snakk om at et leieforhold eller eierforhold bør avvikles på grunn av gjentatte brudd på husordensreglene. Det blir da rotete for styret å ha oversikt på meldinger og klager som har kommet i ulike kanaler som SMS, Vibbo, muntlig og mail. Vi sender ikke uten videre navn på klager med i vår henvendelse til den som mottar klage. Men hvis det blir et større juridisk tilfelle, så kan klager sitt navn bli en del av saksdokumentasjonen. Dette vil høre til sjeldenhetene.

Kun på denne måten kan styret følge opp klagene overfor den det blir klaget på, og eventuelt kreve en utkastelse.

Locus Ensjø Syd ES sin økonomi:

Sameiets økonomi kan ses på som meget solid med en god egenkapital.
2024 ga et driftsoverskudd på kr.26.595,-, mot et budsjettert underskudd på kr.289.000,-. Dette skyldes i hovedsak et etterslep på vann og avløpsbetaling fra Locus Ensjø Nord på kr.303.176,- for 2023.
Etter 2,5 års drift har sameiet en egenkapital på kr.905.789,-. Dette er ok på nåværende tidspunkt, siden vi fortsatt er i garantitiden, men vi vil i fremtiden ha behov for en bedre egenkapital i tilfelle noen av våre tekniske installasjoner skulle bli skadd eller ødelagt.

Med de økte felleskostnadene styret har lagt opp til fra 1. april 2025, vil budsjettet for 2025 gi et overskudd på kr.117.266,-.

LOCUS ENSJØ SYD EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 929 587 731, KUNDENR. 2110

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 440 664	3 622 646	3 441 000	3 964 266
Andre inntekter	3	80 192	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 520 856**	**3 622 646**	**3 441 000**	**3 964 266**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 753	-17 625	-19 000	-19 000
Styrehonorar	5	-133 000	-125 000	-133 000	-133 000
Avskrivninger	14	-5 800	-4 350	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 148	-16 213	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-130 095	-123 545	-126 000	-136 000
Konsulenthonorar	7	-40 700	-46 515	0	0
Drift og vedlikehold	8	-680 675	-451 605	-740 000	-724 000
Forsikringer		-274 410	-247 447	-280 000	-330 000
Kommunale avgifter	9	-693 015	-694 712	-930 000	-1 066 000
Energi/fyring	10	-239 758	-305 667	-248 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-482 898	-492 456	-472 000	-502 000
Andre driftskostnader	11	-682 319	-609 999	-767 000	-691 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 397 570**	**-3 135 135**	**-3 730 000**	**-3 847 000**
DRIFTSRESULTAT		**123 286**	**487 511**	**-289 000**	**117 266**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	8 058	6 602	0	0
Finanskostnader	13	-101	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**7 957**	**6 602**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**131 243**	**494 114**	**-289 000**	**117 266**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		131 243	494 114		

LOCUS ENSJØ SYD EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 929 587 731, KUNDENR. 2110

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	7 250	13 050
SUM ANLEGGSMIDLER		**7 250**	**13 050**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		819 044	419 670
Forskuddsbetalte kostnader		144 402	149 143
Andre kortsiktige fordringer	15	46 606	0
Energiavregning	16	0	443 487
Driftskonto OBOS-banken		763 409	429 432
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	47 510
SUM OMLØPSMIDLER		**1 773 461**	**1 489 241**
SUM EIENDELER		**1 780 711**	**1 502 291**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	17	1 010 438	879 194
SUM EGENKAPITAL		**1 010 438**	**879 194**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		103 703	171 364
Leverandørgjeld		47 215	48 828
Energiavregning	16	310 119	0
Annen kortsiktig gjeld	18	309 237	402 905
SUM KORTSIKTIG GJELD		**770 273**	**623 097**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 780 711**	**1 502 291**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.04.2025
Styret i Locus Ensjø Syd Eierseksjonssameie

Bernt Olai Jonassen — Joakim Thorvildsen Johansen — Stine Skurdal

Philip Benz — Egil Martinsen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk	2 478 720
TV/Internett	471 336
Felleskostnader likt	295 200
Felleskost brøk	191 808
Felleskostnader likt	3 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 440 664**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Forsikring	80 192
SUM ANDRE INNTEKTER	**80 192**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 753
SUM PERSONALKOSTNADER	**-18 753**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 133 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 148.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-3 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 000
Rambøll Norge AS	-19 250
HRTB AS Arkitekter	-11 150
Plan og bygningsetaten	-1 050
SUM KONSULENTHONORAR	**-40 700**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-53 654
Drift/vedlikehold VVS	-89 124
Drift/vedlikehold elektro	-102 698
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-86 014
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-14 857
Drift/vedlikehold heisanlegg	-101 965
Drift/vedlikehold brannsikring	-129 727
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-100 660
Kostnader dugnader	-1 976
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-680 675**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-263 947
Renovasjonsavgift	-429 068
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-693 015**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-133 418
Andre fyringskostnader	-106 340
SUM ENERGI / FYRING	**-239 758**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 525
Annen leiekostnad	-19 834
Datautstyr	-2 583
Annet driftsmateriale	-8 622
Vaktmestertjenester	-83 574
Renhold ved firmaer	-507 330
Snørydding	-31 651
Gressklipping	-7 800
Andre fremmede tjenester	-1 764
Andre kontorkostnader	-6 768
Bank- og kortgebyr	-2 830
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-3 033
Tap på fordringer,	-5
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-682 319**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	6 277
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 758
Andre renteinntekter	23
SUM FINANSINNTEKTER	**8 058**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-101
SUM FINANSKOSTNADER	**-101**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Møbler	
Tilgang 2023	17 400
Avskrevet tidligere år	-4 350
Årets avskrivning	-5 800
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	**7 250**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-5 800**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturering av kostnader utført i 2025	46 606
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**46 606**

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 303 420
SUM INNTEKTER	**-1 303 420**

KOSTNADER

Techem	158 997
Fjernvarme	837 750
SUM KOSTNADER	**996 747**

Uoppgjorte avregninger - utfakturert i 2025	-3 446
SUM ENERGIAVREGNING	**-310 119**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17
EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL	**2024**	**2023**
Andel bolig	1 039 003	879 824
Andel næring	-28 565	-630
SUM EGENKAPITAL	**1 010 438**	**879 194**

Det er en internfordeling grunnet avdeligsregnskap og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameie-brøken.

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-309 237
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-309 237**

2110 - Locus Ensjø Syd Eierseksjonssameie

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2024

Tekst	BO2110	PA2110	NÆ2110	BL2110	Sum
DRIFTSINNTEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	3 245 256	0	195 408	0	3 440 664
ANDRE INNTEKTER	61 237	0	18 955	0	80 192
SUM DRIFTSINNTEKTER	**3 306 493**	**0**	**214 363**	**0**	**3 520 856**
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	-18 528	0	-225	0	-18 753
STYREHONORAR	-131 404	0	-1 596	0	-133 000
AVSKRIVNINGER	-5 800	0	0	0	-5 800
REVISJONSHONORAR	-15 954	0	-194	0	-16 148
FORR.FØRERHONORAR	-128 534	0	-1 561	0	-130 095
KONSULENTHONORAR	-35 308	0	-5 392	0	-40 700
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-549 093	0	-131 582	0	-680 675
FORSIKRINGER	-209 539	0	-64 870	0	-274 410
KOMMUNALE AVGIFTER	-693 015	0	0	0	-693 015
ENERGI / FYRING	-239 758	0	0	0	-239 758
KABEL- / TV-ANLEGG	-482 898	0	0	0	-482 898
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-645 344	0	-36 975	0	-682 319
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-3 155 176**	**0**	**-242 394**	**0**	**-3 397 570**
DRIFTSRESULTAT:	**151 318**	**0**	**-28 032**	**0**	**123 286**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD					
FINANSINNTEKTER	7 962	0	97	0	8 058
FINANSKOSTNADER	-101	0	0	0	-101
RES. FINANSINNT/KOSTN.	**7 861**	**0**	**97**	**0**	**7 957**

Tekst	BO2110	PA2110	NÆ2110	BL2110	Sum
RESULTAT	**159 179**	**0**	**-27 935**	**0**	**131 243**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LOCUS ENSJØ SYD EIERSEKSJONSSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LOCUS ENSJØ SYD EIERSEKSJONSSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Z75EH-O0DXX-3CU17-XOM4Y-XWGCM-W678W

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 15.05.25 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 19.05.25
Selskapsnummer: 2110 **Selskapsnavn:** LOCUS ENSJØ SYD EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Atle Gulpinar fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Arild Østbråthen og Ingeborg Tharaldsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 133.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Kjetil Sirnes Birkeland
- [ ] Philip Benz

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Livia-Ioana Pitorac
- [ ] Tea Holmestad

Sak 7 Valg til komiteer

Velges

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Forslag fra styret

Styret anbefaler Årsmøtet å stemme for forslaget

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Innkommet forslag

Styret mener dette ikke bedrer sikkerheten, og har marginal verdi. Kostnadene overstiger nytteverdien. Styret anbefaler derfor ikke forslaget.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 10 Innkommet forslag

Stemme for styrets innstilling

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 11 Innkommet forslag

Styret anbefaler å stemme i mot forslaget

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Internett og tv løsning

Vedta styrets forslag

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for LOCUS ENSJØ SYD EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 929587731
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 15. mai kl. 21:00 til 19. mai kl. 21:00 og møtet ble avholdt 15. mai 2025, Etterstad Videregående skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 50.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Atle Gulpinar fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Arild Østbråthen og Ingeborg Tharaldsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Styrets innstilling
Det har sneket seg inn noen feil i punktet om årsregnskapet i styrets årsmelding.

Årets resultat ble kr. 131.243,- og ikke kr. 26.595,- som det står i årsmeldingen. Dette skyldes blant annet en rest fra et forsikringsoppgjør knyttet til innbruddene vinteren 2023/24 på kr. 80.192,- som ble tilbakeført fra balansen.

Det økte resultatet førte igjen til at egenkapitalen økte til kr. 1.010.438,-, og ikke kr. 905.789,- som det står i årsmeldingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 133.000,-

Styrets innstilling
Samme honorar som for 2023, videreføres.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 133.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Philip Benz (38 stemmer)
Kjetil Sirnes Birkeland (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Philip Benz
Kjetil Sirnes Birkeland

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tea Holmestad (40 stemmer)
Livia-Ioana Pitorac (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tea Holmestad
Livia-Ioana Pitorac

7. Valg til komiteer

1. Hagekomite

- Tanya Mie Gjenvalg
- Vigdis Martinsen Gjenvalg
- Stine Skurdal Gjenvalg
- Øyvind Nygjerde. Ny

2. Valgkomite

- Daniel Bjønnes Gjenvalg
- Ingunn Sannes Heiberg Gjenvalg

> **Forslag til vedtak:**
> Velges
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Forslag fra styret

Styret forslår å endre vedtektene paragraf 2-1, Rettslig disposisjonsrett, 3. ledd

Fra:

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Til:

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

Styrets innstilling
Styret ønsker å gjøre denne endringen nå før potensielle problemer knyttet til kortidsutleie måtte oppstå.

> **Forslag til vedtak:**

Styret anbefaler Årsmøtet å stemme for forslaget

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Innkommet forslag

Fremmet av: Martin Westby Gladengveien 5F, H0801

OBOS nøkkel, nøkkel på mobiltelefon

Innføre OBOS nøkkel for å åpne dører til oppganger og garasje. Lett å dele nøkkel tidsbegrenset med gjester og andre som er på besøk. Kan installere tilsvarende på egen entredør. Kan minimere slitasje på låssystemene.

Styrets innstilling
Installasjon på 11 dører og 2 garasjeporter kr. 12.350,- Årlig drift, 17,- kr. x 82 enheter x 12 måneder = 16.728,-

Forslag til vedtak:
Styret mener dette ikke bedrer sikkerheten, og har marginal verdi. Kostnadene overstiger nytteverdien. Styret anbefaler derfor ikke forslaget.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Innkommet forslag

Fremmet av: Martin Westby, Gladengveien 5F, H0801

Fikse fellesganger

Sameiet har sterile og triste fellesganger og trapperom. Det hadde gjort seg med et malingstrøk og henge opp noen bilder på veggene. Eksempelvis historiske bilder fra Ensjø/Oslo

Styrets innstilling
Styret finner forslaget interessant.

Maling av oppganger mener vi er for tidlig, siden inngangspartiene fortsatt er relativt fine. Styret kan likevel finne det dekorativt å henge opp et til 2 historiske bilder i hvert inngangs parti nede i 1. etasje.

Når det gjelder de lange gangene innenfor branndørene i Gladengveien 5F, forslår styret å utarbeide retningslinjer for oppussing og oppheng av bilder innen disse områdene. Dette må beboerne i det aktuelle området bli enige om, og finansiere selv.

Når det gjelder oppgangene ellers vil styret fremover på vår- eller høstdugnaden legge opp til litt vask og fjerning av merker og riper.

> **Forslag til vedtak:**
> Stemme for styrets innstilling
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Innkommet forslag

Fremmet av: Martin Westby, Gladengveien 5F, H0801

Oslo Kommune dekker i år 20% av kostnaden for å installere solceller. Vi har et stort takareal med gode muligheter for å installere solceller.

Forslag: Styret innhenter tilbud på å installere solceller på taket, og gis myndighet til å vedta eventuell utbygging i styremøte.

Styrets innstilling
Styret har innhentet to overslag på hva et solcelleanlegg på taket vil kunne produsere, og hva det vil koste. Kostnadene ligger på noe over 1 mill. kroner. Begge estimatene tar forbehold om at solcelle anlegget kan monteres direkte på taket. Vi har myke tak, bestående av isoporplater og rockwool plater pålagt takpapp. Det betyr at det kommer kostnader knyttet til forsterking av innfestingen av solcellepanelene i tillegg til det som ligger i estimatene. Selv med en støtte fra Oslo kommune på 20% har ikke sameiet midler til dette prosjektet. Anlegget må derfor lånefinansieres. Som et fullfinansiert anlegg vil nedbetalingstiden basert på dagens strømpriser, med den strømstøtten sameiet får, være rundt 20 -30 år.

Styret mener derfor det ikke er ansvarlig å anbefale forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret anbefaler å stemme i mot forslaget
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Internett og tv løsning

Orienteringssak.

Internett og tv avtalen vi har med Telenor er felles for Locus Ensjø Nord og Syd.
På grunn av en voldsom prisøkning på pakken fra Telenor, og en lav hastighet på internett leveransen, har avtalen blitt sagt opp pr. 30.04.2025. Oppsigelsestiden er 3 måneder.

Det er fremforhandlet en ny avtale med OBOS nett. Her leveres det 1000 mbits internett, og i tillegg kan det velges mange forskjellige tv avtaler fra forskjellige leverandører.

Styrets innstilling
Ta tv-avtalen ut av felleskostnaden, og bare beholde internett-delen. Hver enkelt beboer velger og betaler for sin egen tv avtale.

Den nye avtalen med OBOS Nett koster kr. 165,- pr. måned for kun internett. Hver enkelt beboer får da en "Min side" hos OBOS Nett. I dag ligger det inne en kostnad på kr. 510,- i felleskostnaden. Styret foreslår å redusere denne med kr. 345,- pr. måned, og overlate bestilling av TV-pakka til den enkelte boenhet på "Min side".

> **Forslag til vedtak:**
> Vedta styrets forslag
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**



HUSORDENSREGLER – LOCUS ENSJØ SYD EIERSEKSJONSSAMEIE

§ 1 INNLEDNING

Locus Ensjø Syd skal det være trygt og godt sted å bo. Vårt felles mål er å skape størst mulig trivsel for alle, og husordensreglene har til hensikt å være en rettledning som beboerne plikter å følge for å oppnå dette. Godt naboskap kjennetegnes ved at man tar hensyn til hverandre og at hver enkelt bidrar til å skape et godt bomiljø.

I husordensreglene er det lagt stor vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er å skape trivsel, uten å pålegge beboerne unødige forpliktelser. Hver enkelt seksjonseier plikter å unngå ulempe, sjenanse eller ubehag for andre beboere.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker(e) kjent med innholdet i husordensreglene, og gripe inn dersom disse ikke etterfølges.

Styret kontaktes ved å sende en melding til styret på Vibbo. En finner meldingstjenesten til styret ved å navigere til kontaktsiden på Vibbo. Dersom en mot formodning ikke kommer seg inn på Vibbo, kan styret nås på locus-ensjo-syd@styrerommet.no

§ 2 BRUK AV LEILIGHET

Leiligheten skal ikke brukes slik at dette fører til sjenerende støy eller annen ulempe for andre beboere. Det skal være ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 på hverdager. I helgene og på helligdager skal det være ro mellom kl. 23:00 og kl. 09:00.

Oppussing (hamring, boring og liknende) skal etterstrebes utført innenfor vanlig arbeidstid (på hverdager mellom 08:00 og 17:00 og lørdag mellom 09:00 og 15:00). Dersom aktiviteten støver ned fellesarealer, plikter seksjonseier å rengjøre disse under og etter utført arbeid. Sammenhengende oppussing utover en arbeidsdag, som skaper ekstra mye støy (f.eks. drilling i betong) og lignende skal varsel henges opp i inngangsparti og epost sendes til styret med informasjon om kontaktinformasjon, tidsrom for arbeidet og

boenheten det gjelder. Det oppfordres til å utvise raushet naboer imellom ved tilfeller av støy med kortere varighet, som f.eks. ved oppheng og montering i leilighetene – og når dette skjer innenfor vanlig arbeidstid.

Andre støyende aktiviteter som for eksempel sang- og musikkøvelser er ikke tillatt før kl. 07.00 og etter kl. 21:00 på hverdager. I helger og på helligdager oppfordres det til å unngå aktiviteter som kan påføre sjenerende støy eler annen ulempe for andre.

Ved støyende sammenkomster eller fest skal naboene varsles i god tid på forhånd med oppslag i inngangsparti. Vinduer og balkonger/terrasserer bør holdes lukket under støyende arrangementer.

Styret har ansvar for å håndheve husordensreglene, og gjør oppmerksom på at husbråk i ytterste konsekvens vil kunne få følger for eierforholdet i sameiet for den det gjelder, ref. Vedtekter.

Det er ikke lov å kaste sigaretter eller enhver annen gjenstand ut fra en leilighet, terrasse, eller andre deler av bygget. Vis spesielt hensyn til at det bor folk rett under terrassen.

Alle utleieforhold, uansett lengde, må innrapporteres til Obos. For detaljer: se Vibbo, tema «Utleie». Langtidsutleie til leietaker(e) med fast leiekontrakt for alminnelig bo-formål er tillatt. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 dager årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukesbasis i inntil 30 dager sammenhengende. Ved utleie, bes utleier melde inn når utleien starter, hvor lenge og hvem som skal leie. Utleier må sørge for at utleien ikke medfører mye støy, for eksempel gjennom gjentakende festing og bråk. Slike tilfeller vil bli rapportert som brudd på Husordensreglene og tiltak iverksatt hvis nødvendig.

§ 3 BRUK AV PRIVATE BALKONGER OG TERRASSER

Beboere skal holde balkonger og terrasser ryddige, og disse skal ikke brukes til permanent oppbevaring av ting, skrot eller rot som kan sjenere fasadens utseende.
Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger, men kan ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte, tøy utover balkongkanten. Klær og annet må ikke henges til tørk fra vindu eller på utsiden av balkonger og terrasser.
Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill fra balkong og terrasser, men bruk av kullgrill/engangsgrill er forbudt.
Det er ikke tillatt å henge opp utebelysning, inkludert sesongbelysning, som i vesentlig grad er til sjenanse for andre beboere. I vesentlig grad defineres som sterkt blinkende lys.
Det er ikke tillatt å kaste ting ut fra balkongene. Det være seg søppel, sigarettsneiper, snus eller lignende. Å kaste slikt ut vil være til sjenanse for naboene ved at avfallet kan ende på deres terrasse eller balkong, samt at det vil se generelt grisete ut rundt husene.
Det er ikke tillatt å oppbevare husholdningsavfall på balkong eller terrasse, selv ikke for kortere perioder før det skal kastes. Mellomlagring på balkong eller terrasse vil være generende for naboer, og vil raskt tiltrekke seg skadedyr som rotter og fugler.
Blomsterkasser som henges på kanten av balkongen må henges på innsiden av balkongen slik at ikke blader, jord, vann og lignende skal finne veien til balkongen under. Det vil i så fall kunne være til sjenanse for naboen under.

§ 4 FELLESROM OG OPPGANGER (INNE)

Trappeoppgangene er fellesskapets eiendom, og blir renholdt og vedlikeholdt av felleskapet.
Trapperommene tilhører ikke den enkelte leilighet, og kan derfor ikke brukes som en forlengelse av denne ved å plassere personlige eiendeler der. Unntaket er dørmatter.
Trappeoppgangene er rømningsvei ved eventuell brann. Derfor må ingen sette fra seg barnevogner, sportsstyr, kjelker, sykler eller andre gjenstander i felles trapperom. Det er ikke tillatt for barn å leke i trappeoppgangene, parkeringskjeller eller bodområdene. Barn skal ikke gis adgang til parkeringskjeller/ bodområder uten følge med voksne.

Dører til bodområder, sykkelparkering og garasjeanlegg skal i størst mulig grad være låst. Inngangsdørene skal holdes låst døgnet rundt. Oppbevaring av ildsfarlige væsker og gasser er ikke tillatt i garasje eller i bodområder. Det skal være minimum 60 cm fritt område mellom lagrede artikler og sprinklerhodene i bodene.

Røyking og bruk av ild er ikke tillatt i sameiets fellesarealer.

Feil som oppstår, må omgående meldes styret. Det er ikke tillatt å henge opp reklame, notiser eller liknende i fellesområdene – det henvises til oppslagstavle ved postkassene og digital oppslagstavle på Vibbo.

§ 5 FELLESOMRÅDER (UTE)

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

Det er ikke tillatt å røyke i fellesområdene utendørs. Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, tyggegummi, snus o.l. på våre fellesarealer. Det henstilles til å unngå mating av fugler, andre ville dyr eller husdyr på sameiets fellesarealer eller fra private balkonger/terrasser. Dette kan tiltrekke rotter og mus; samt at det kan medføre plager med avføring. Husdyr skal som hovedregel holdes i bånd, og ikke luftes på gårdsplassen. Her skal det leke barn.
Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på sameiets område. Det er ikke tillatt å sykle eller kjøre gjennom og over plen/bed.

Sykkelparkering kan skje i egne sykkelrom for formålet. Vi er så heldige å ha et eget sykkelverksted som alle fritt kan bruke. Det er vårt felles ansvar å holde dette i orden, slik at tjenesten opprettholdes.

§ 6 SØPPEL

Alt avfall skal kildesorteres og kastes i nedkast-beholdere utenfor barnehagen i Gladengveien 7, og på hjørnet mot Gladengveien. Vi deler disse nedkastene med beboerne i Locus Ensjø Nord. Et nedkast for restavfall, og et for papp og papir er reservert barnehagen som kommer i hus C.
Der finnes to typer for nedkast; 6 for matavfall, restavfall og plast, og 4 for papir/papp. Større pappesker må deles opp slik at de ikke forårsaker en «propp» i nedkastet.
Pr. nå har vi ikke egne beholdere for glass/metall. Beboere oppfordres til å benytte konteiner på andre siden av Gladengveien mellom 8b og c, eller i Ensjøveien ved Frelsesarmeen.
Det er viktig å holde området rundt beholderne ryddig og sørge for at alt avfall havner i beholderne. Det må ikke hensettes søppel utenfor beholderne da dette ikke blir fjernet av Renholdsetaten.

§ 7 ENDRINGER AV FASADEN

Plan-, Bygg og Eiendom (PBE) i Oslo kommune har strenge retningslinjer for endringer som påvirker fasaden og dermed byggets arkitektoniske uttrykk. Det er dermed ikke opp til beboere å montere elementer på byggets fasader (samtlige sider), som for eksempel solavskjermingsprodukter og lignende. PBE har kun gitt tillatelse til solavskjerming på inntrukne balkonger i topp etasjene.
Senere ønsker om utvendig solavskjerming må det søkes PBE om. De skal følge samme utforming, material- og fargevalg som allerede montert i noen enheter ved overtakelse. For detaljer: se Vibbo tema «Solskjerming».
Fastmontert utelampe utover det som er montert av utbygger er ikke tillatt.

§ 8 DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, forutsatt at dyreholdet ikke er til ulempe eller sjenanse for andre beboere.
Det er ikke tillatt å lufte husdyr på sameiets terrasser og lekeområder. I fellesområder på gateplan skal husdyr som hovedregel kun føres i bånd inn og ut av området.

§ 9 VASKER, SLUK OG TOALETT

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til WC må bare brukes klosettpapir for å unngå tette rør og lekkasjer. Andre ting må ikke kastes i klosettet.

Seksjonseier er i denne sammenheng ansvarlig for gjester, leietakere, vaskebyrå, og andre som gis adgang til boligen. Om det kastes gjenstander som kan blokkere sameiets avløp, kan dette medføre lekkasje av kloakkvann inn i garasje og kjellerboder. Seksjonseier kan i slike tilfeller bli holdt økonomisk ansvarlig for følgene.

§ 10 POSTKASSESKILT

Hver seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e). For å skape et rent og tydelig helhetsinntrykk i inngangspartiet, for både beboere og besøkende, så er det bestemt at alle postkasser skal merkes i samme stil ved kun å benytte den plastslissen som finnes inne i hver postkasse. Her er det god plass til navn på beboere. Dette forenkler også arbeidet til postbudet. Det skal ikke festes skilt utenpå postkassedørene.

§ 11 BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET

Hver beboer er forpliktet til å gjøre seg kjent med branninstruksen. På fellesarealer skal det ikke plasseres brennbart materiale eller objekter som kan hindre rømming.

Det er påbudt å ha minst ett brannslukningsapparat og minst to brannvarslere pr. leilighet. Seksjonseier plikter på regelmessig basis å sjekke at utstyret fungerer.
Gang- og trappearealer som fører til leilighetene i hver etasje, er en del av fellesarealet. Her skal det ikke oppbevares private eiendeler. Dørmatte er tillatt. Branndørene skal alltid være lukket. Alle sikringsskap i oppgangene skal holdes låst.

Det er kun tillatt med elektrisk eller gassgrill i terrasse/balkong.

§ 12 DØRER OG GARASJEPORT

Ytterdørene og alle dører i kjeller skal som hovedregel alltid holdes låst. Ytterdørene skal ikke stå åpne for lufting. Dørene inn til bodene skal alltid holdes låst. Hensikten med porttelefonen er å hindre uvedkommende adgang inn i bygget. Den enkelte beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn i oppgangene.

Dette er spesielt viktig hos oss hvor garasjeporten står åpen alle hverdager fra 07:00 – 23:00.

§ 13 ANSVARSFORHOLD OG HENDELSER

Husordensreglene kommer i tillegg til vedtektene og hver enkelt seksjonseier/beboer er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden, leietakere og andre som gis adgang til boligen. Seksjonseier har ansvaret for å levere nødvendig skriftlig informasjon til sine leietakere hva angår både bruk av boligen og våre Husordensregler.

Det oppfordres til å ta opp eventuelle problemer eller utfordringer med en nabo direkte, og på den måten søke å løse problemet. Det meste kan vanligvis enkelt løses på denne måten. Hvis det ikke fører frem kan Henvendelser, klager, osv. vedrørende leieforhold, husordensregler og andre forhold rettes til styret på Vibbo. Alle henvendelser til styret behandles konfidensielt. Naboklager leveres skriftlig til styret via Vibbo. Klager skal behandles og som hovedregel besvares skriftlig av styret innen 30 dager.

§ 14 ENDRING AV HUSORDENSREGLER

Endring av Husordensregler kan skje på årsmøtet med simpelt flertall av de fremmøte. Som fremmøtt regnes også den som møter med fullmakt.

Forslag til slike endringer må være styret i hende mer enn 60 dager før årsmøtet finner sted. Se ellers våre Vedtekter

VEDTEKTER
FOR
LOCUS ENSJØ GARASJESAMEIE

Fastsatt av utbygger, ifb. med salg av p-plasser i prosjektet Locus Ensjø.
Gnr. 129, bnr. 126, i Oslo kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Locus Ensjø Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 129, bnr. 126, i Oslo som er en anleggseiendom bestående av parkeringsplasser som ligger «under» eierseksjonssameiene Locus Ensjø Syd og Locus Ensjø Nord.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet er delt i sameieandeler med en sameiebrøk på 1/114 pr. parkeringsplass fordelt som følger:

Type andel	**Antall**	**Nummer**
Sameieandeler for boligparkering	98	1-11 og 13-99
Sameieandeler for næringsparkering	15	1-15
Totalt	**113**	

Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom. Usolgte garasjeplasser eies og disponeres av utbygger.

§ 3
Formål

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

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, unntatt utleie av p-plasser eller kundeparkering som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. Vask av bil skal skje på anvist område. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Sameiets eiendom må brukes med hensyn til eierseksjonssameiene Locus Ensjø Syd og Locus Ensjø Nord sine rettigheter til tilliggende areal. Seksjonseiere i Locus Ensjø Syd og Locus Ensjø Nord har adkomstrett gjennom port og kjørebane til sine bodområder.

Det er tinglyst erklæringer som sikrer overnevnte rettigheter.

§ 5
Rettslige disposisjoner over sameieandel

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf. § 2.

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

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

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

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

§ 6
Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene.
Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne for hhv. bolig- og næringsparkering slik det fremgår av vedlagte bruksplan - vedlegg 1.

Garasjeanlegget har 12 parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser) tilgjengelig hvor 10 er forbehold boligene og 2 er forbeholdt næring. HC-plassene for boligene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av boligseksjon i Locus Ensjø Syd eller Locus Ensjø Nord, med behov for slik parkeringsplass.

Det tilligger styret å påse at HC-plasser for boligene er tilgjengelig for de som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til parkeringsplasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser for boligene ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Ombytting av p-plasser for næring kan ikke skje uten samtykke fra eier av disse.

§ 7
Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

1. Salg og annet eierskifte

Eierandelen er fritt omsettelig, men dersom en eierandel for boligparkering i sameiet ikke selges eller overføres sammen med boligseksjon i Locus Ensjø Syd og Locus Ensjø Nord har de andre eierne av boligseksjoner i Locus Ensjø Syd eller Locus Ensjø Nord fortrinnsrett til kjøp på samme vilkår. For å kunne benytte fortrinnsretten forutsettes det at man forut for salgstidspunktet er registrert på venteliste hos styret. Styret eller årsmøte kan fastsette nærmere retningslinjer for hvordan fortrinnsretten skal kunne benyttes.

Det er ikke fortrinnsrett til kjøp av eierandeler for næringsparkering.

Utbygger av prosjekt eller dennes rettsetterfølger vil eie de ideelle eierandeler/parkeringsplasser som ikke er solgt.

2. Utleie av p-plass

Parkeringsplassene kan fritt leies eller lånes ut, men eiere av boligseksjoner i Locus Ensjø Syd eller Locus Ensjø Nord har fortrinnsrett til leie av parkeringsplasser for boligparkering på samme vilkår. For å kunne benytte fortrinnsretten forutsettes det at man er registrert på venteliste hos styret. Styret eller årsmøte kan fastsette nærmere retningslinjer for hvordan fortrinnsretten skal kunne benyttes.

Det er ikke fortrinnsrett til leie av parkeringsplasser for næringsparkering.

Ved utleie gjelder følgende bestemmelser:

- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, har sameiets styre rett til å kreve at utleier iverksetter oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

3. Strøm

Eiere av parkeringsplass, har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette er godkjent og avtalt skriftlig med styret. Styret kan fastsette retningslinjer for montering av el-uttak for lading av el-biler.

4. Mislighold

Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

§ 8
Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Enhver sameier i Garasjeeiendommen har møte-, tale-, forslags- og stemmerett på sameiermøtet. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med regnskap.
Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre
4. Årlig vedlikeholdsprogram

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

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over. Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,
3) endring av § 5, § 6 og § 7 samt denne bestemmelse

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

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to eller fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

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

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

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret har rett til å representere sameierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Sameierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

§ 12
Ordensregler

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

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.
Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel. Felleskostnader skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

a) eiendomsforsikring,
b) kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom,
c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget,
d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg, ventilasjonsanlegg og port
f) renhold av fellesarealer
f) kostnader ved administrasjon, revisjon og styrehonorar.

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 15
Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Styret har fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor den ramme sameiermøtet har gitt.

§ 16
Ansvar utad

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

§ 17
Overgangsbestemmelser

Garasjeeiendommen inngår i en større utbygging av prosjektet Locus Ensjø.
Sameierne kan ikke gjøre noe som forhindrer utbygger sitt arbeid i å ferdigstille garasjeeiendommen eller overliggende bebyggelse iht. gjeldende reguleringsplan og godkjent utbygging.

Vedtektsbestemmelsen i denne § 17 bortfaller når utbyggingen av Locus Ensjø er ferdigstilt.
Vedlegg 1: Oversikt over P-kjeller og fordeling av p-plasser

ooOo

V E D T E K T E R

for

Locus Ensjø Syd Eierseksjonssameie, org. nr. 929 587 731

Vedtektene er fastsatt av utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på årsmøte 15.05.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Locus Ensjø Syd Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 14.06.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 82 boligseksjoner og 22 næringsseksjoner i eiendommen gnr. 129, bnr 25 i Oslo kommune.

Seksjon 1	Næringsseksjon for næringsvirksomhet.
Seksjon 2 – 83	Boligseksjoner
Seksjon 84 – 104	Næringsseksjoner for boder og disp. rom.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av arealer for næringsseksjonen, private uteareal (markterrasser), boder og annet slik som angitt i seksjoneringssøknaden.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(4) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og ev. andre tilleggsarealer for boligseksjonene er ikke med i hoveddelenes BRA.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Eierseksjonssameiene Locus Ensjø Syd (129/25) og Nord (129/27) har tinglyst rett til å bruke felles uteoppholdsarealer på hverandres eiendommer. Adkomst til felles uteoppholdsarealer skjer fra gateplan eller gjennom felles utetrapp. HC-adkomst til utearealet på syd for rullestolbrukere i nord skjer gjennom heisen på syd.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

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

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder blant annet tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade utenom næringsseksjonen skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
- Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Unntak fra samtykkekravet:

- Innvendige arbeider i Næringsseksjonen som ikke påvirker/berører sameiets fellesareal/anlegg. Styret skal kun varsles før igangsetting.

- Eier av Næringsseksjonen har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til næringsseksjonene. Skilting av virksomhet i Næringsseksjonen skal gjøres innenfor det som er tillatt etter skiltplan inntatt som vedlegg 1. Skiltingen skal ikke kunne bestå av blinkende lys.

  Fasade til Næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal.

  Eier av Næringsseksjonen er ansvarlig for drift og vedlikehold reklame og markedsføringsutstyr på sameiets fasade, og for evt. følgeskader dette medfører.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Enerett til bruk

Iht. lov om eierseksjoner § 25 6.ledd har næringsseksjonen og boligseksjonene evigvarende enerett til å benytte de deler av sameiets fellesareal som er markert på vedlegg 2:

Boligseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- innvendig fellesareal som ikke også betjener næringsseksjonene (inngangspartier, trappeoppgang mv), trappeløp, heiser med tekniske anlegg, ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg for betjening av boligene, samt fasader/yttervegger (inkl. balkongfasader) som tilhører boligseksjonene.
- Utvendige arealer i atrium til opphold, lek, rekreasjon og adkomst.
- Boligseksjon 20, 37, 38, 51 og 83 har enerett til bruk av takareal/balkong i tilknytning til sin seksjon.

Næring har allikevel adkomstrett over fellesareal til egne tekniske installasjoner.

Næringsseksjonen har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- areal for varemottak/personalinngang, inngangspartier, areal og tekniske anlegg for betjening næringsseksjonen, samt næringsseksjonens fasader/yttervegger.
- Utvendig parkering.

Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til årsmøtet har vedtatt ordensregler gjelder de ordensregler som evt. fastsettes av styret. Ordensreglene kan ikke inneholde bestemmelser som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser innvendig i garasjeanlegg

Parkeringskjelleren i plan kjeller er fradelt som en egen anleggseiendom med gnr 129, bnr 126. Eiendommen er organisert i et eget tingsrettslig sameie, delt i sameieandeler med en ideell eierandel pr. parkeringsplass. Sameiernes rettigheter og plikter fremkommer av vedtektene for Locus Ensjø Garasjesameie.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(0) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten for fellesarealer, tekniske rom og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jfr vedtektenes 3-2, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de sameierne som har bruksretten, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Næringsseksjonen besørger vedlikehold av fasadene utenfor næringsseksjonen, inklusive vinduer og inngangsdører. Boligseksjonene besørger vedlikehold av fasadene utenfor boligseksjonene, inklusive vinduer og inngangsdører. Fasadene skal fremstå i god stand og følge slik enhetlig plan som er fastsatt av styret.

Balkonger er seksjonert som del av de enkelte seksjoner. Boligseksjonene (samlet) har alminnelig vedlikeholds- og fornyelsesansvar for balkongenes bygningsmessige konstruksjon, ytter-/innerkledning, rekkverk etc. Den enkelte boligseksjonseier har imidlertid det daglige tilsynsansvar, og må på egen bekostning sørge for daglig vedlikehold som snørydding, rens av vann- avfallsrenner mv. Ekstra vedlikeholdsutgifter av bygningsmessige konstruksjon som følge av boligseksjonseierens manglende daglig tilsynsansvar må dekkes av vedkommende seksjonseier.

Boligseksjonenes utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter samtykke fra Sameiets styre, og skal følge en enhetlig plan fastsatt av styret. Næringsseksjonenes utskifting av vinduer og dører, samt oppsetting av markiser, kan skje uten samtykke fra Sameiets styre.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Sameiet har delt vedlikeholdsansvar sammen med sameiet Locus Nord av Elipseplassen inntil den er overtatt av Oslo Kommune.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne (unntatt bodseksjonene) etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtekter.

(2) Næringsseksjonen skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, overflatevedlikehold av «egen fasade» utskifting av vinduer og dører i/til næringsseksjonene, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener næringsseksjonen og øvrige kostnader hvor næringsseksjonen har enerett til bruk, jfr vedtektenes pkt 3-2.

(3) Boligseksjonene skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), strøm i «egne» fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner, herunder heis, tv/bredbånd, takterrasse og boder som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjonene og øvrige kostnader hvor boligseksjonene har enerett til bruk, jfr vedtektenes pkt 3-2. Kostnadene skal fordeles etter innbyrdes sameierbrøk.

Kostnader forbundet med kollektivt tv- og internett fordeles med en lik andel pr. tilknyttet boligseksjon.

(4) Bodseksjonene skal kun dekke faktiske kostnader som kan knyttes til drift og vedlikehold av bodene på lik linje med de øvrige bodene som er seksjonert som tilleggsdeler. Teller i sameiebrøken til disse skal ikke medregnes og trekkes fra nevner når felleskostnader som fordeles etter brøk beregnes og antall bodseksjoner skal trekkes fra når kostnader som skal fordeles likt pr. seksjon beregnes.

(5) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk for samtlige seksjoner:
- Generell skadedyrbekjempelse
- Bygningsforsikring
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre og/eller konstruksjonsmessig vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6.1.(2) (3) eller (4) herunder bla. alle tak, fasader og øvrige bygningskonstruksjoner, felles teknisk anlegg og utstyr, herunder felles sprinkling, felles brannvarslingsløsninger, membranløsninger og adkomstveier rundt bebyggelsen og øvrige fellesarealer, så langt plikten til utføre vedlikehold og/eller kostnadsdekning ikke påhviler enkelte seksjonseiere etter disse vedtekter.

(6) Følgende kostnader skal fordeles likt mellom samtlige seksjoner:
- Kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver og andre fremmede tjenester.
- Honorar til tillitsvalgte, med arbeidsgiveravgift.

(7) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann, radiatoranlegg etc. Det er installert individuelle målere for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode. Kostnader til fjernvarme som ikke lar seg avregne mot den enkelte næringsseksjon eller boligseksjon skal fordeles mellom næringsseksjonene og boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk.

(8) Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende sameier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i denne bestemmelse skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

(9) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(3) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(4) Næringsseksjonen har krav på å motta en spesifisert oversikt i løpet av første kvartal over kostnader med merverdiavgift, til bruk for fradrag for merverdiavgift på sin andel av felleskostnadene. Oversikten skal også vise fordeling mellom bolig og næring.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen for boligseksjonene dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

(3) Overskudd av felleskostnader som henfører seg til næringsseksjonen tilbakeføres etter avsluttet regnskapsår. Underskudd av felleskostnader som henfører seg til næringsseksjonen innbetales etter avsluttet regnskapsår. Næringsseksjonen kan bestemme om det skal avvikes fra dette, dersom det er mindre beløp.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.
(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet regnes flertallet etter antall stemmer. Hver boligseksjon har en 1 stemme. Næringsseksjon 1 har 24 stemmer. Til sammen 106 stemmer. Næringsseksjoner for boder har ikke stemmerett.

Det forholdsmessige stemmetall mellom næringsseksjoner og boligseksjoner baserer seg på det areal (ca. – avrundet til nærmeste hele tall) som inngår i hhv. boligseksjonene og næringsseksjonen.

(2) For en boligseksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 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. 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

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en 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 eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-2 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-3 Medvirkningsplikt
Inntil utbyggingsprosjektet Locus Ensjø er ferdig utbygget, er Sameiet og den enkelte seksjonseier forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at Utbygger, evt. den Utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Det vises for øvrig til den enkelte seksjonseiers plikt til å medvirke ved reseksjonering etc. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utbyggingsprosjektet er ferdigstilt og alle seksjoner, parkeringsplasser og boder er overlevert til nye eiere.

ooOoo

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HRTB AS
St Olavsgate 28
0166 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 18.09.2024
	201902776 - 242 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ragnhild Helene Falck	

Adresse:	GLADENGVEIEN 5 - 7	Eiendom:	129/25//
Tiltakshaver:	GLADENGEN BOLIG AS	Søker:	HRTB AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Gladengveien 5 - 7

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av fire blokker med boliger, næring og barnehage, mottatt 19.04.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201902776			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	1	02.10.2018	1/20
Plan kjeller - Hus A og D	A20 001	18.02.2019	1/22
Plan kjeller - Hus B og C	A20 002	18.02.2019	1/23
Plan 1 etasje - Hus A og D	A20 003	18.02.2019	1/24
Plan 2 etasje - Hus A og D	A20 005	18.02.2019	1/26
Plan 8 etasje - Hus A og D	A20 017	18.02.2019	1/38
Landskapsplan tilpasning til fremtidige planer	L101	18.02.2019	3/5
Snitt A-F	L202	18.02.2019	3/8
Snitt G-H	L203	18.02.2019	3/9
Avkjorselsplan_2	L201	18.02.2019	3/10
Utomhusplan	L104	21.03.2019	24/7

Plan 7. etasje - Hus A og D	A20 015	13.05.2019	32/8
Tverrsnitt	A30 001	13.05.2019	32/10
Lengdesnitt	A30 002	13.05.2019	32/11
Landskapsplan	L100	06.10.2020	67/11
Hus B og C - plan 2	A20-006	23.04.2021	95/4
Hus B og C - plan 3	A20-008	23.04.2021	95/5
Hus B og C - plan 4	A20-010	23.04.2021	95/6
Hus B og C - plan 5	A20-012	23.04.2021	95/7
Hus B og C - plan 6	A20-014	23.04.2021	95/8
Hus B og C - plan 7	A20-016	23.04.2021	95/9
Hus B og C - plan 8	A20-018	23.04.2021	95/10
Hus A og D - plan 3	A20-007	23.04.2021	95/11
Hus A og D - plan 4	A20-009	23.04.2021	95/12
Hus A og D - plan 5	20-011	23.04.2021	95/13
Hus A og D - plan 6	A20-013	23.04.2021	95/14
Fasader Hus D	A40 005		120/4
Fasader	A40 001	20.01.2022	124/4
Fasader A	A40 002	20.01.2022	124/5
Fasader B	A40 003	20.01.2022	124/6
Fasader C	A40 004	20.01.2022	124/7
Oppriss - Snitt bod lekekonstruksjon - barnehage	L221	04.11.2022	157/7
Fasade - Oppriss bod lekekonstruksjon - barnehage	L220	04.11.2022	157/8
Fasader - Hus C	A40 004	17.01.2023	165/5
Plan, snitt og fasade balkong	A-T-01-20-19	14.04.2023	191/6
Hus B og C Plan 1	A20 004	01.11.2023	217/5
Landskapsplan	L100		232/10

Andre forhold

Den 15.08.2024 krevde vi uavhengig kontroll av prosjekteringen av termisk inneklima (TEK17 § 13-4). Bakgrunnen for kravet var merknader mottatt fra beboere. Den 11.08.2024 mottok vi rapport og ansvarserklæring fra uavhengig kontrollerende foretak. Plan- og bygningsetaten skal ikke vurdere innholdet i rapporten, utover det at det ikke er avdekket avvik ved prosjekteringen. Vi anser derfor kravet oppfylt, og vurderer at vi kan gi ferdigattest.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 19.04.2024.

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 19.04.2024. Sluttrapport for forurenset grunn vil behandles etter forurensningsloven.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Ragnhild Helene Falck - saksbehandler
Celine Jødal - for enhetsleder Aleksander Stein Engvoll

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
GLADENGEN BOLIG AS, Postboks 6168 Etterstad, 0601 OSLO
MARTIN HJELMELAND WESTBY, Gladengveien 5F, 0661 OSLO
Filip Haavi, Gladengveien 5F, 0661 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Aleksander Sverkmo
GLADENGVEIEN 5C

Dato: 01.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508940
8418791

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.129 BNR. 25

Vi viser til bestilling av 20250401 for GLADENGVEIEN 5C.

GNR. 129 BNR. 25

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.01.1941.

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

4135 m²

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

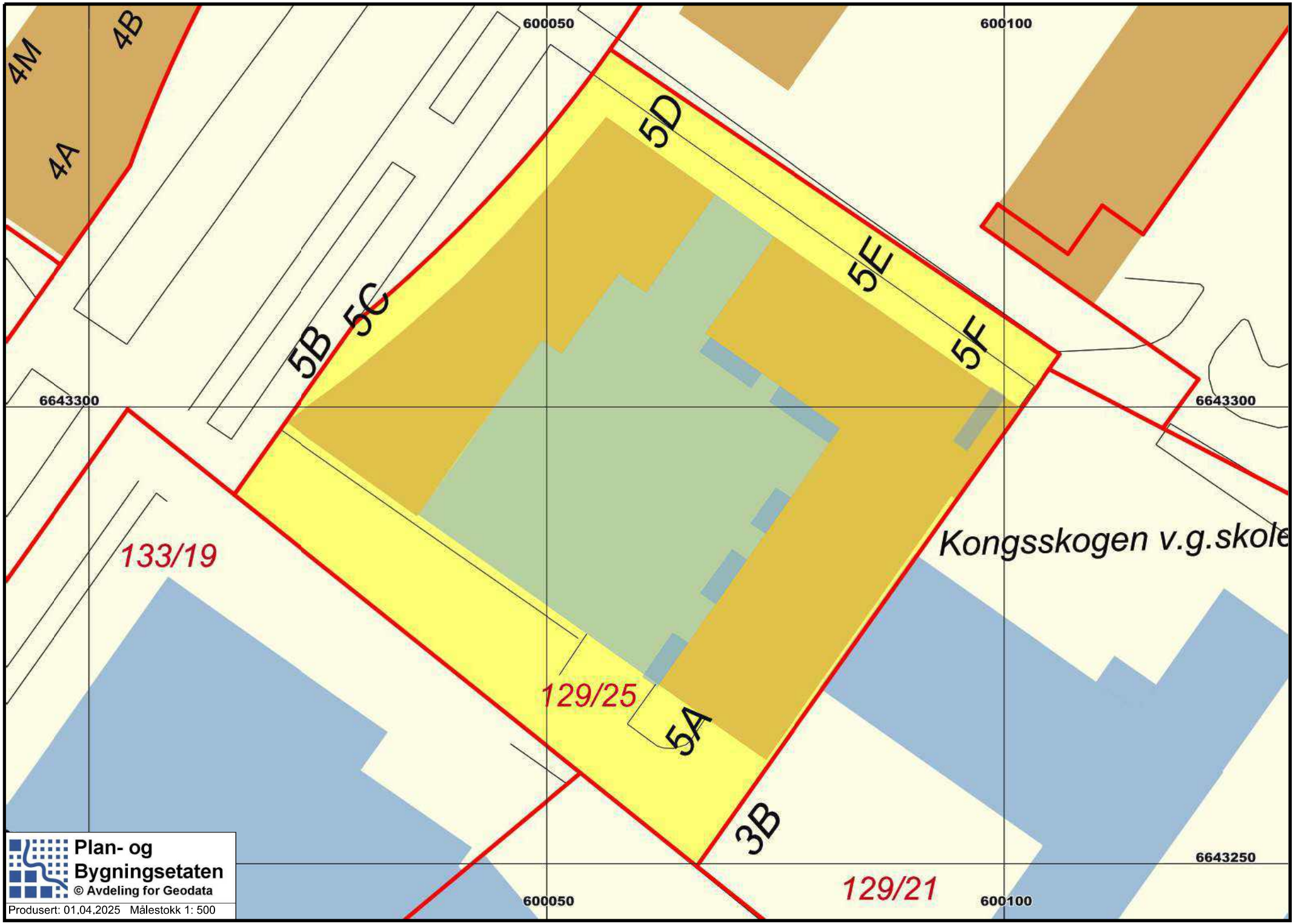
Målestokk= 1: 500.

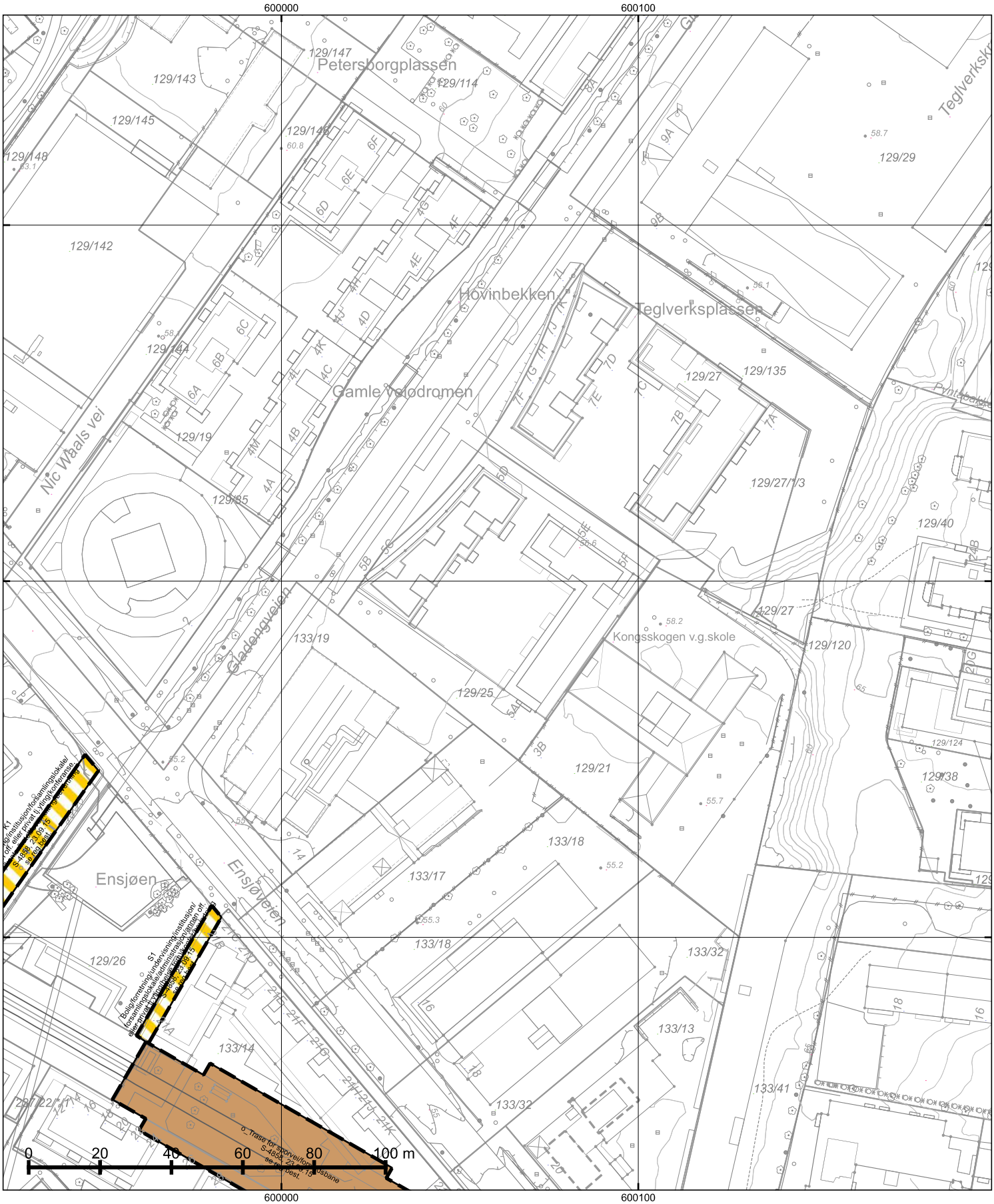
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


4M
4B
4A
600050
600100
5D
5E
5F
5B
5C
6643300
6643300
133/19
Kongsskogen v.g.skole
129/25
5A
3B
6643250
129/21
600050
600100
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 01.04.2025 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

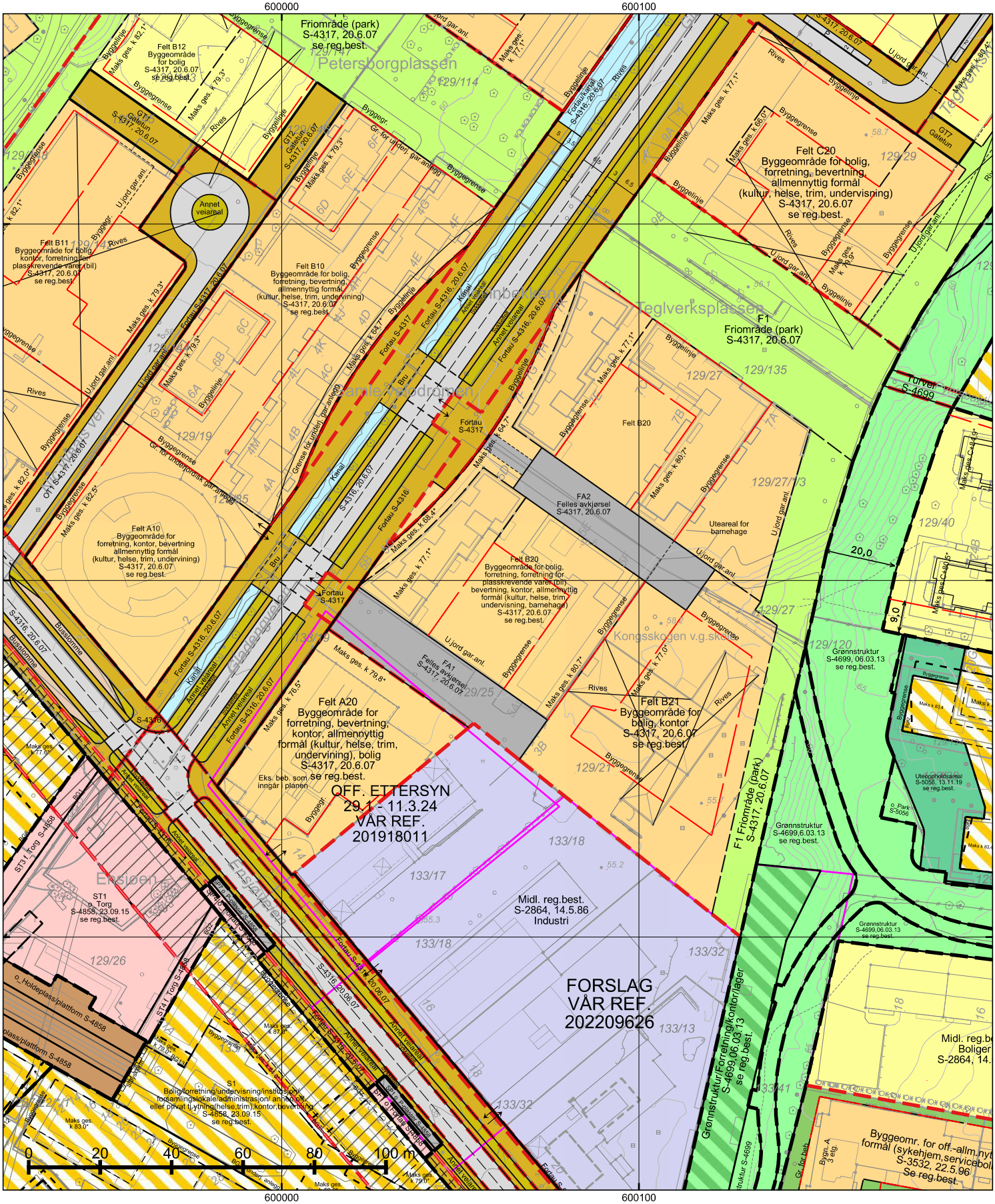
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 140534/ 86508940
Deres ref.: 42215/ WM120_3000187_3006423
Adresse: GLADENGVEIEN+5C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 129/25

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

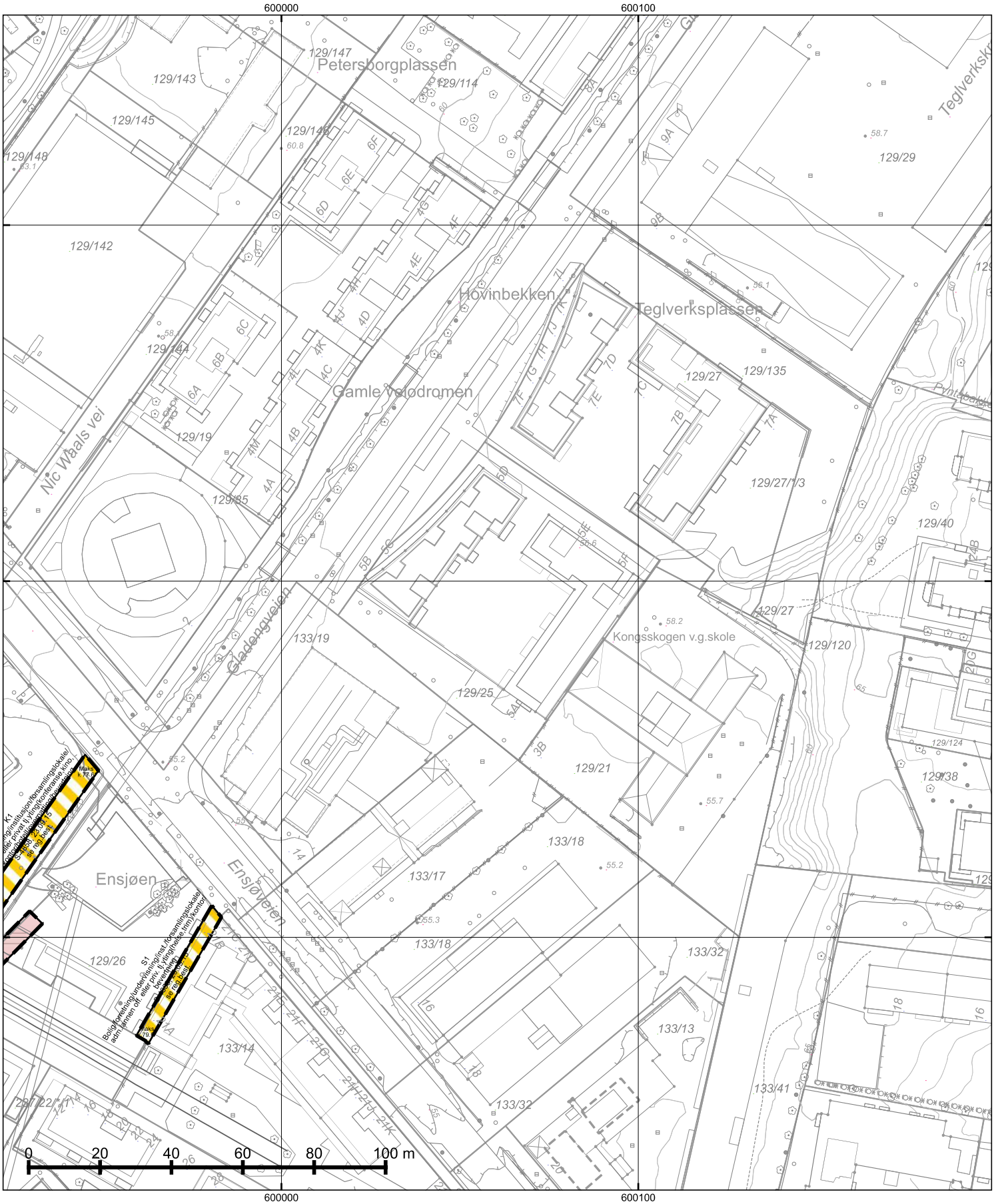
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 140534/ 86508940
Adresse: GLADENGVEIEN+5C
Gnr/Bnr: 129/25
Deres ref.: 42215/ WM120_3000187_3006423
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 140534/ 86508940
Adresse: GLADENGVEIEN+5C
Gnr/Bnr: 129/25
Deres ref.: 42215/ WM120_3000187_3006423
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 143 - Kontor/bolig
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 452 - Lek/opphold/sport

- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2025 - Holdeplass/plattform
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3001 - Grønnstruktur
- 3031 - Turveg
- 3050 - Park
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RbFareOmråde
- RpFareGrense

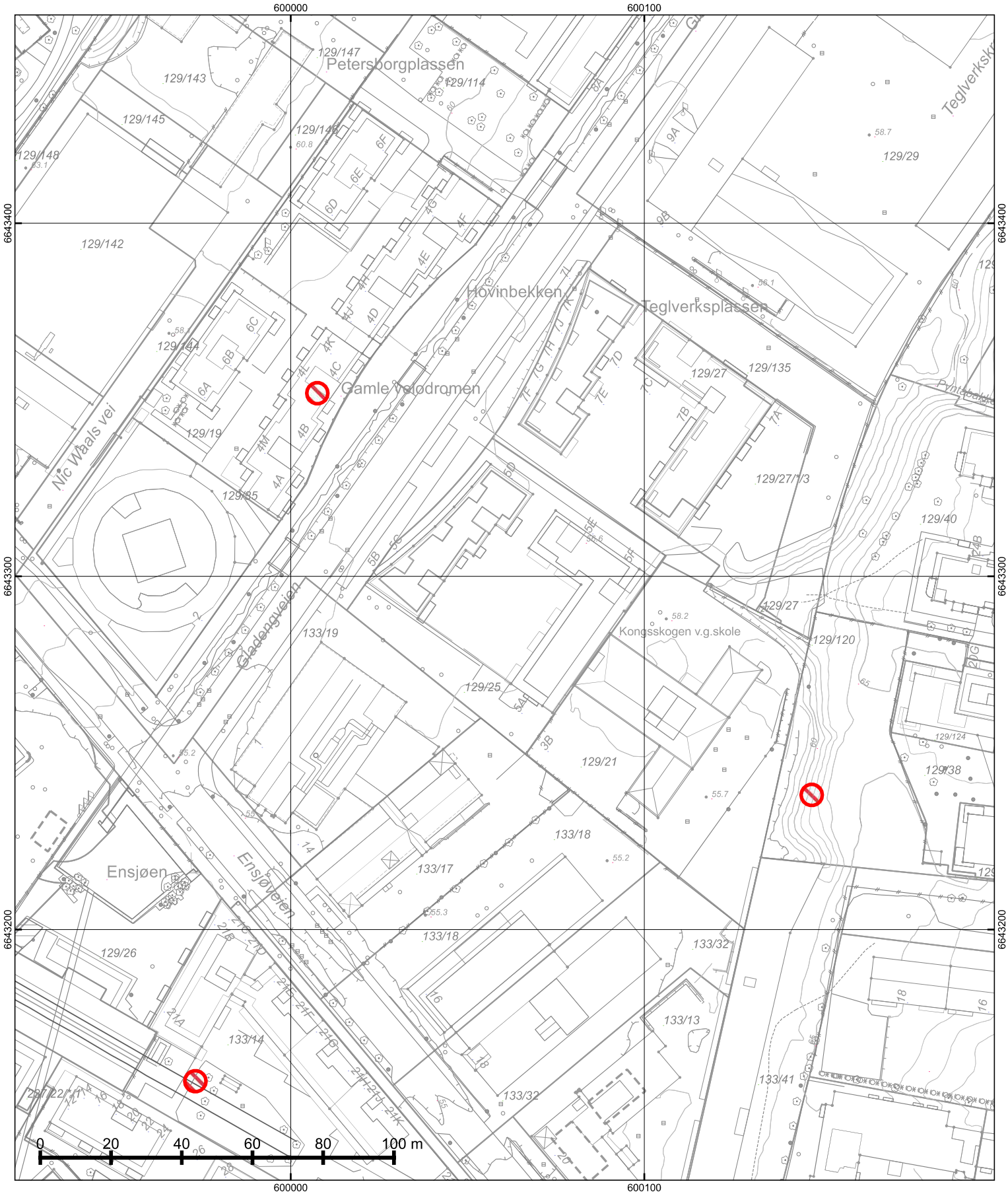
- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 56 - Underjordisk anlegg
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygning som forutsettes revet
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert stoyskjerm
- Bru
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Brukar



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

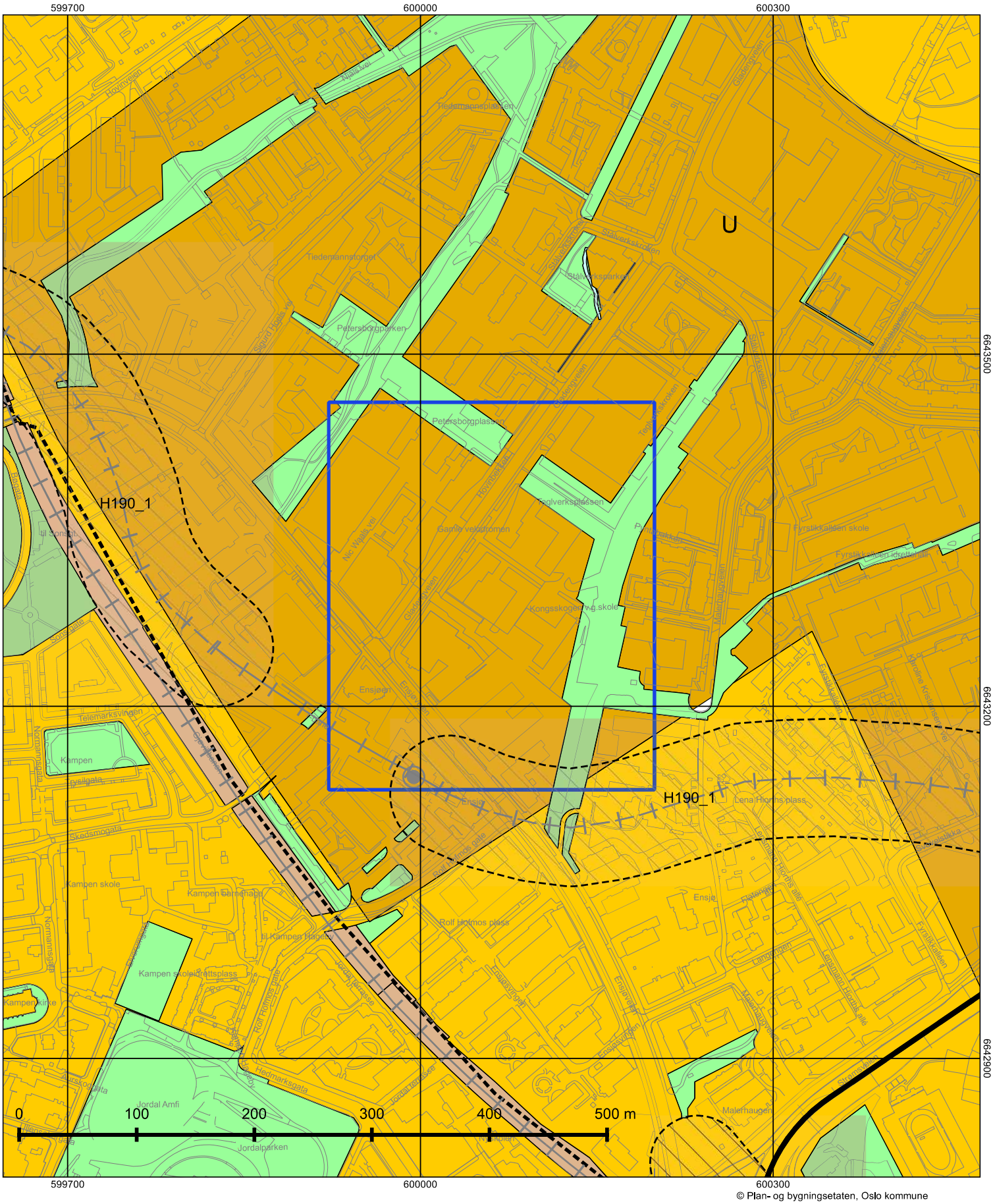
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140534/ 86508940
Adresse: GLADENGVEIEN+5C
Gnr/Bnr: 129/25

Deres ref.: 42215/ WM120_3000187_3006423
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140534/86508940
Deres ref.: 42215/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan





1 m

GLADENGVEIEN 3-7

Gladengveien 3-7
0661 Oslo

Gårdsnummer: 129
Bruksnummer: 25

Gladengen 4 AS
Gladengveien 3
0661 Oslo

HRTB AS
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
Oslo 0166

B C
A D

RAMMESØKNAD

A20 005	1:200
Hus A og D	A3
Plan 2	
WF	KL
18.02.2019	-

Gladengveien 5C

Nabolaget Ensjø - vurdert av 334 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	13 min 1 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	13 min 1.1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	13 min 1.1 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	12 min 1 km
Valle Hovin videregående skole	16 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Gladengveien 3B	3 min
Rolf Hofmos gate - 11916	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Ensjø T Linje 5N, FB5B	2 min 0.1 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	3 min 0.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	14 min 1.1 km
Lakkegata skole Linje 17	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.8 km

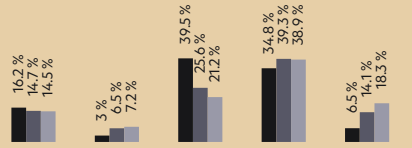
BARNEHAGER

Ensjø Torg barnehage (0-5 år) 62 barn	3 min 0.2 km
Petersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Kampen barnehage (1-5 år) 80 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ensjø	0 min
Rema 1000 Ensjø	1 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ensjø	8 226	4 155
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 66/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Kampen skole	8 min
Kampen park	8 min
Fresh Fitness Ensjø	1 min
SATS Kampen	9 min

«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

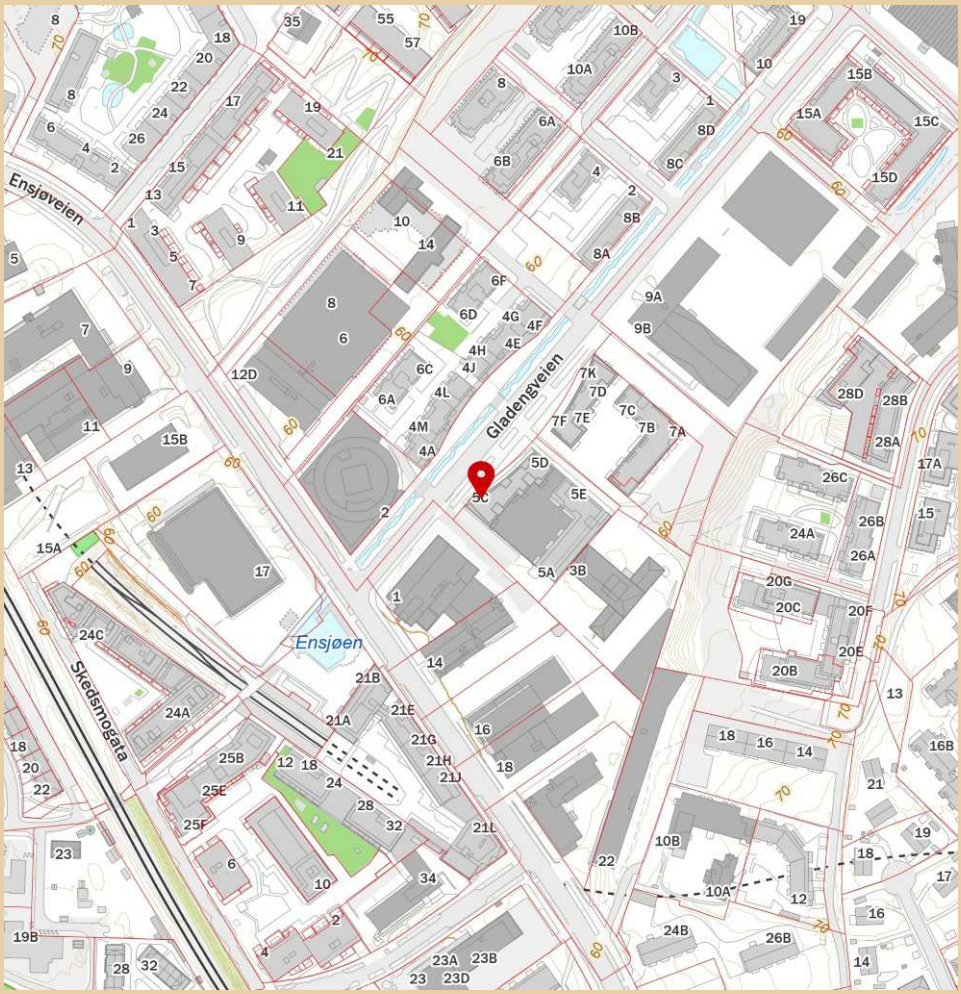
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Gladengveien 5C

Nabolaget Ensjø - vurdert av 334 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	13 min 1 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	13 min 1.1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	13 min 1.1 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	12 min 1 km
Valle Hovin videregående skole	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Ensjø T Linje 5N, FB5B	2 min 0.1 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	3 min 0.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	14 min 1.1 km
Lakkegata skole Linje 17	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.8 km

BARNEHAGER

Ensjø Torg barnehage (0-5 år) 62 barn	3 min 0.2 km
Petersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Kampen barnehage (1-5 år) 80 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ensjø	0 min
Rema 1000 Ensjø	1 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Fyrstikktorget	10 min
Apotek 1 Ensjø	1 min
Vinmonopolet Hasle Torg	13 min

SPORT

Kampen skole	8 min
Kampen park	8 min
Fresh Fitness Ensjø	1 min
SATS Kampen	9 min

«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

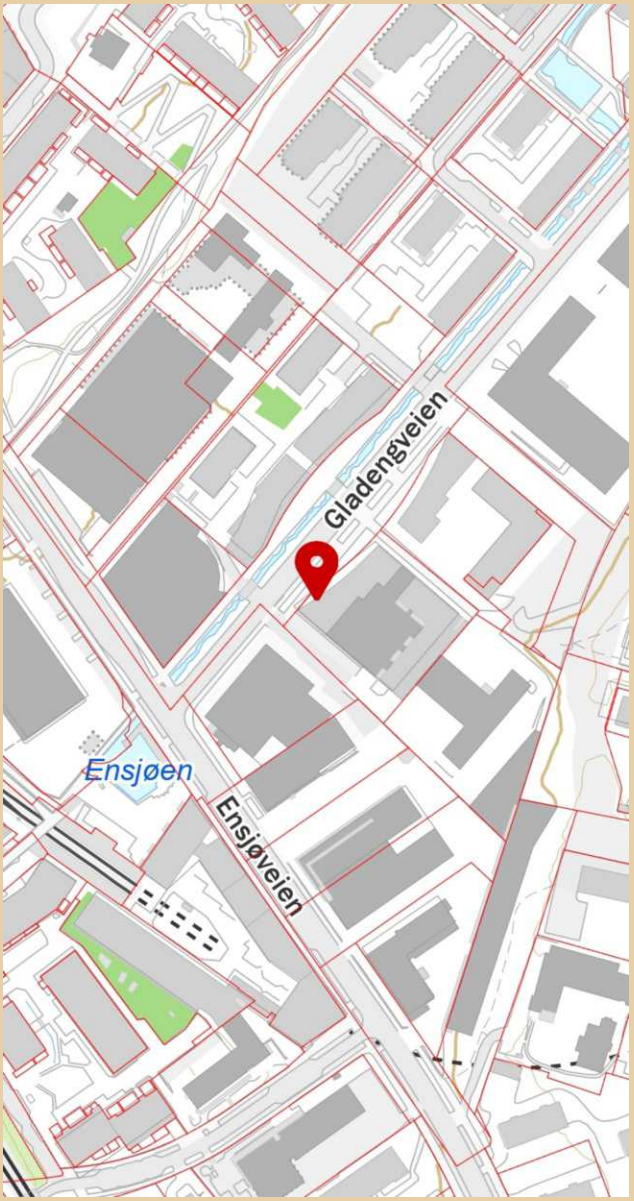
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

Gladengveien 5C

Nabolaget Ensjø - vurdert av 334 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	13 min 1 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	13 min 1.1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	13 min 1.1 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	12 min 1 km
Valle Hovin videregående skole	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Ensjø T Linje 5N, FB5B	2 min 0.1 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	3 min 0.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	14 min 1.1 km
Lakkegata skole Linje 17	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.8 km

BARNEHAGER

Ensjø Torg barnehage (0-5 år) 62 barn	3 min 0.2 km
Petersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Kampen barnehage (1-5 år) 80 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ensjø	0 min
Rema 1000 Ensjø	1 min

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

VARER/TJENESTER

Fyrstikktorget	10 min
Apotek 1 Ensjø	1 min
Vinmonopolet Hasle Torg	13 min

SPORT

Kampen skole	8 min
Kampen park	8 min
Fresh Fitness Ensjø	1 min
SATS Kampen	9 min

«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

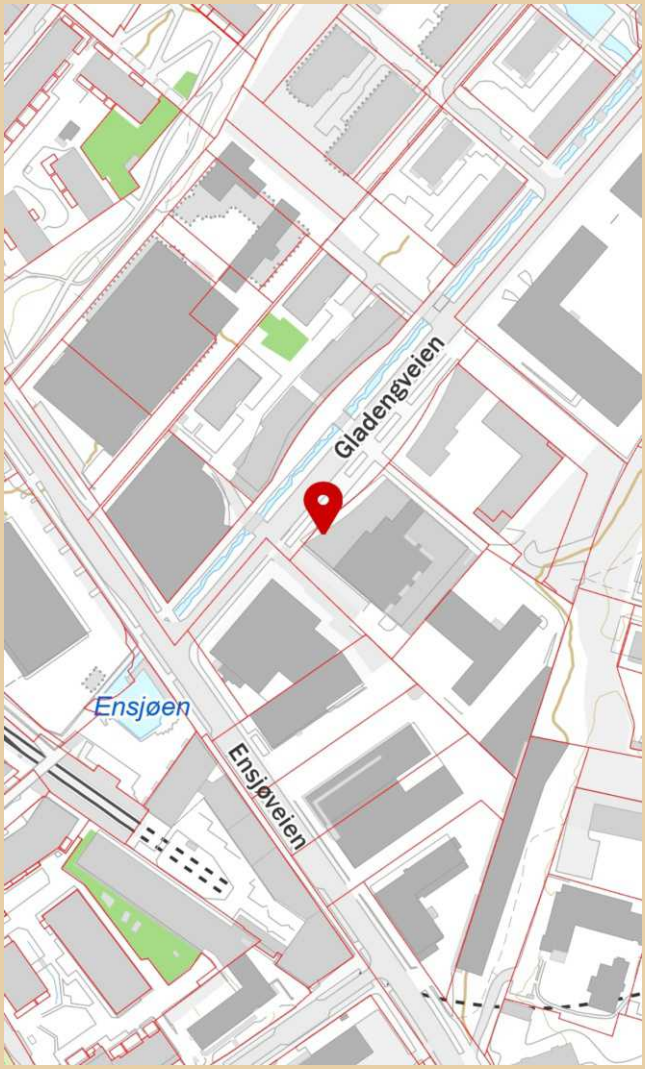
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gladengveien 5C, 0661 Oslo
Gnr. 129, Bnr. 25, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
316260017

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvartal

Saksbehandler: Anna Löfdahl

Telefon / Mobil: 22 22 07 00 / 984 44 644

E-post: anna.lofdahl@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
