PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

GLADENGVEIEN 7 C

Vedlegg

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Gladengveien 7C

Nabolaget Ensjø - vurdert av 338 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	8 min 0.6 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	13 min 1 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	15 min 1.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	6 min 0.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	14 min 1.3 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	14 min 1.1 km
Valle Hovin videregående skole	14 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Gladengveien 3B	4 min
Rolf Hofmos gate - 11916	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Ensjø T Linje 5N, FB5B	4 min 0.3 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4	5 min 0.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.3 km
Lakkegata skole Linje 17	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.9 km

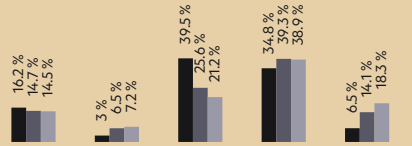
BARNEHAGER

Malerhaugen barnehage (0-5 år) 57 barn	4 min 0.3 km
Stålverkskroken barnehage (1-5 år) 80 barn	5 min 0.3 km
Fyrstikkalleen barnehage (1-6 år) 117 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ensjø	2 min
Rema 1000 Ensjø	3 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

Fyrstikkaleen flerbrukshall	7 min
Kampen park	10 min
Fresh Fitness Ensjø	3 min
SATS Kampen	10 min

«Nærhet til idylliske Kampen og tilliggende parker. Nærhet til bane og buss. Greit å komme seg ut i marka.»

— Sitat fra en lokalkjent

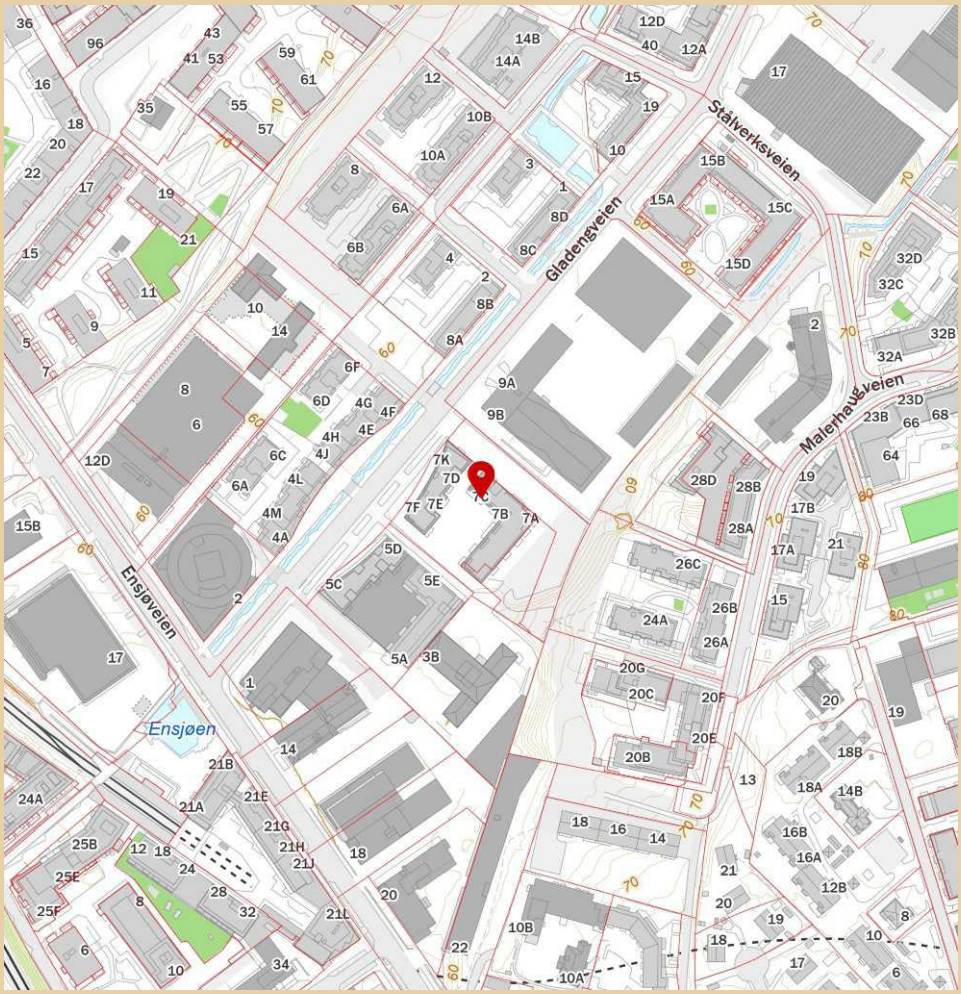
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Atrium	Oppdragsnr.	27260094
Addresse	Gladengveien 7 C		
Postnr.	0661	Sted	OSLO
Selgers navn	Daniel Tavakoli		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
D T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 23.07.2026

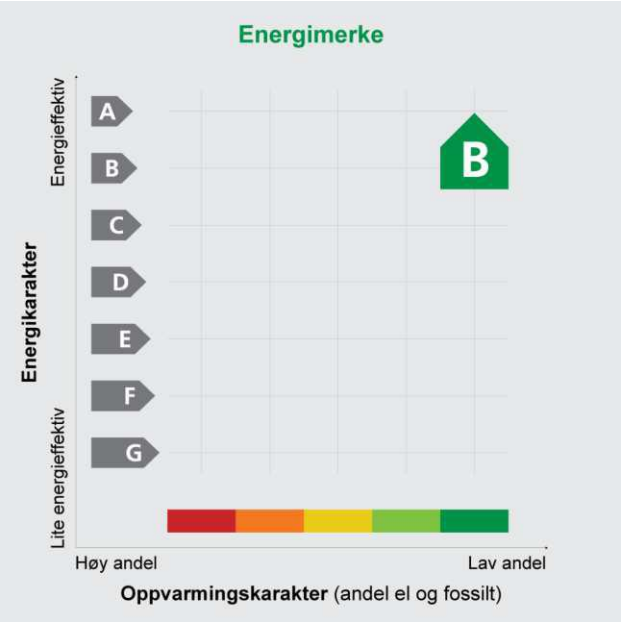
Signert av *Daniel Tavakoli*

Initialer selger:
D T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Gladengveien 7C
Postnr	0661
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	
Gnr.	129
Bnr.	27
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300746173
Bolignr.	H0303
Merkenr.	A2022-1444499
Dato	30.09.2022



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.

Protokoll til årsmøte 2026 for LOCUS ENSJØ BRL

Organisasjonsnummer: 927182726
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 1. juni kl. 09:00 til 4. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 92.

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:**
> Tony Yngvar Isaksen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **78**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Christer Uthus og Camilla Othilie Aasbø er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **79**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
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: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret. 260000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 260 000 kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **69**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av styreleder

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Martin Olsen (67 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Martin Olsen

7. Oppdatering av vedtekter

1. Fastsettelse av møteform for generalforsamlingen

- **Styrets begrunnelse:** Endringer i borettslagsloven åpner for digitale møteformer. For å unngå uklarheter om beslutningsmyndighet, foreslås det å vedtektsfeste at styret avgjør om møtet skal holdes fysisk eller digitalt ut fra hva som er mest hensiktsmessig.
- **Forslag til vedtak (Nytt ledd § 9-2 (3)):**«Styret beslutter om generalforsamlingen skal avholdes med fysisk oppmøte eller ved elektronisk møteform, i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i borettslagsloven.»

2. Elektronisk kommunikasjon som standard

- **Styrets begrunnelse:** For å sikre effektiv, sporbar og kostnadsbesparende distribusjon av innkallinger og viktige varsler, foreslås det å presisere at elektronisk kommunikasjon er borettslagets primære informasjonskanal.
-

Forslag til vedtak (Tilføyelse i § 9-3 (2)):«Innkalling og formelle meldinger til andelseierne skal sendes elektronisk via borettslagets valgte digitale plattform eller oppgitte e-postadresse, med mindre andelseieren skriftlig har reservert seg mot dette.»

Styrets innstilling
Forslaget vedtas

> **Forslag til vedtak:**
> Oppdatere vedtekter som beskrevet
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Forslag til vedtak – etablering av kameraovervåkning i fellesarealer

Fremmet av: Jannicke McKnight

På bakgrunn av flere innbrudd, uønskede hendelser og økt utrygghet i fellesarealene det siste året, foreslås det å etablere kameraovervåkning i utvalgte fellesområder i borettslaget.

Forslag til vedtak:

Årsmøte gir styret fullmakt til å prosjektere og etablere et kameraovervåkningssystem i borettslagets fellesarealer, herunder inngangspartier, garasjeanlegg og øvrige utsatte områder der det vurderes som hensiktsmessig.

Tiltaket skal bidra til:

- å forebygge og avdekke kriminalitet
- å øke tryggheten for beboerne
- å dokumentere uønskede hendelser ved behov

Følgende forutsetninger skal legges til grunn:

- Kameraovervåkningen skal etableres og driftes i samsvar med gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven og GDPR
- Det skal tydelig informeres om overvåkningen gjennom skilting
- Opptak skal kun benyttes ved behov og behandles konfidensielt
- Lagringstid for opptak skal begrenses til det som er nødvendig og i tråd med regelverket
- Styret utarbeider rutiner for tilgang, bruk og sletting av opptak

Kostnader knyttet til etablering og drift dekkes over borettslagets felleskostnader, innenfor en ramme som styret fastsetter

> **Forslag til vedtak:**
> Skal vi ha overvåkning i inngangspartiene?
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **40**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Vask av vindu innvendig og utvending

Fremmet av: Harald Olsen

Det foreslås at rengjøring av vindusflater, både innvendig og utvendig, i borettslagets fellesarealer inngår som en del av det årlige vedlikeholdet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar at regelmessig vask av vindusflater i fellesarealer skal inkluderes i borettslagets årlige vedlikeholdsplan. Dette gjelder både innvendig og utvendig renhold av vinduer i oppganger, fellesrom og øvrige relevante arealer.

Formålet med tiltaket er å:

- sikre et tilfredsstillende estetisk nivå i fellesområdene
- bidra til bedre trivsel for beboerne
- opprettholde god standard på bygningsmassen over tid

Styrets innstilling
Vi anbefaler å følge det de gjør i Locus Syd.
De vasker hvert 2. år. og bruker ca. 50.000, så vi setter da av 25.000 pr år til dette.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Vask av vindu årlig
> ✗ **Forslaget falt**
>
> **Forslag til vedtak 2:**
> Vask av vindu hver 2. år
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **27**
Antall stemmer for vedtak 2: **56**
Antall blanke stemmer: **9**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Innhenting av ekstern styrelederkandidat

Fremmet av: Stian Strand

Begrunnelse: For å sikre en profesjonell, upartisk og erfaren ledelse av borettslaget, foreslås det å benytte ekstern styreleder fra Styre og Ledelse AS (OBOS' anbefalte partner). Dette sikrer god saksbehandling og kontinuitet, mens beboerne fortsatt utgjør resten av styret. Estimert kostnad for dette er i stor grad inkludert i eksisterende styregodtgjørelse til styreleder, og en økning vil forsvares av verdien i at viktig arbeid

i styres utføres på bakgrun av kompetanse og kvalitet. Vedtaksforslaget innebærer å innhente kandidat, men kandidaten skal fortsatt stemmes ver med full innsikt i kostnad før avtale inngås.

Forslag til vedtak:

"Årsmøtet vedtar at borettslaget skal innhente en ekstern styrelederkandidat fra Styre og Ledelse AS som stiller til valg ved neste styrevalg. Styret gis fullmakt til å inngå avtale om honorar basert på fremlagt tilbud."

1.b I tillegg til forslaget i punkt 1 vil jeg uttrykke ønske om at styret utfører rollen sin som fungerende valgkomite også i år, og sørger for at vi har gode kandidater til valg av styreleder. Pga mangel på kandidater er det ønsket at det stilles en ekstern kandidat også i år.

Styrets innstilling
Sentral opplysning: Dagens samlede styrehonorar er **kr 260 000,-**, og dette skal dekke godtgjørelsen til *hele* styret samlet. Kostnadene for en ekstern styreleder som skisseres under, vil komme i tillegg til honoraret for de øvrige styremedlemmene.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas, og at borettslaget opprettholder ordningen med intern styreleder. Basert på det fremlagte tilbudet fra Styre og Ledelse AS, vil en ekstern løsning medføre følgende dokumenterte kostnader for våre 124 enheter:

- **Formidlingshonorar (engangssum):** Kr 22 000 eks. mva (kr 27 500 inkl. mva).
- **Årlig honorar til styreleder:** Tilbudet oppgir en veiledende rate på kr 120 til kr 165 pr. måned pr. enhet. For 124 enheter utgjør dette mellom kr 178 560 og kr 245 520 pr. år eksklusiv arbeidsgiveravgift.
- **Arbeidsgiveravgift:** Prisene i tilbudet er oppgitt eksklusive arbeidsgiveravgift, som utgjør 14,1 % og kommer på toppen av det årlige honoraret.
- **Timefakturering for ekstraarbeid:** Tilbudet spesifiserer at de faste satsene kun dekker standardoppgaver og et begrenset antall styremøter (5 til 10). Det er normalt at alt arbeid utover dette faktureres etter egne timesatser i tillegg til de faste avgiftene.

En sammenligning av de faste rammene viser følgende økonomiske realitet for det første året:

Minimumspris fra tilbud:

- Fast årlig honorar (eks. aga): Kr 178 560
- Arbeidsgiveravgift (14,1 %): Kr 25 177
- Formidlingshonorar (inkl. mva): Kr 27 500
- Ekstraarbeid utover standard: Faktureres etter timesats
- **Totalkostnad kun for styreleder: Kr 231 237 + eventuelle timekostnader**

Maksimumspris fra tilbud:

- Fast årlig honorar (eks. aga): Kr 245 520
- Arbeidsgiveravgift (14,1 %): Kr 34 618
- Formidlingshonorar (inkl. mva): Kr 27 500
- Ekstraarbeid utover standard: Faktureres etter timesats
- **Totalkostnad kun for styreleder: Kr 307 638 + eventuelle timekostnader**

Ettersom kostnaden for kun én ekstern styreleder alene vil spise opp mellom 88 % og 118 % av dagens totale budsjett for hele styret (før timefakturering for ekstraarbeid er tatt med), medfører forslaget en reell og

betydelig økning i borettslagets faste kostnader. Styret vurderer det som mest hensiktsmessig for bomiljøet og økonomien at styreleder velges blant beboerne.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Vedta forslagsstillers forslag

❌ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Forslaget vedtas ikke (Styrets innstilling)

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **14**
Antall stemmer for vedtak 2: **66**
Antall blanke stemmer: **12**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Etablering av valgkomité

Fremmet av: Stian Strand

Forslagsstillers begrunnelse: For å sikre en demokratisk og grundig prosess ved valg, trenger borettslaget en fungerende valgkomité som jobber uavhengig av styret.

Forslagsstillers vedtaksforslag:"Årsmøtet vedtar at det skal etableres en valgkomité for borettslaget. Styret er ansvarlig for at valgkomité er på plass og i funksjon senest 3 måneder før ordinært årsmøte hvert år."

Styrets innstilling
Styret stiller seg positivt til forslaget om en valgkomité, da det kan bidra til en mer strukturert og forutsigbar prosess ved valg av styremedlemmer.

Samtidig ønsker styret å løfte frem verdien av det ansvaret som i dag ligger hos hele borettslaget. I dag fungerer beboerne i praksis som en felles valgkomité, noe som sikrer at alle har et direkte eierskap og medansvar for å finne gode kandidater i sitt eget bomiljø.

Dersom en dedikert valgkomité etableres, mener styret det er avgjørende at dette fungerer som et koordinerende bindeledd, og ikke som en erstatning for det brede beboerengasjementet. Det vil fortsatt være like viktig at alle beboere tar et felles ansvar for å foreslå kandidater og stille til verv.

Styret vil, dersom forslaget vedtas, oppfordre beboere til å stille seg til disposisjon for valgkomiteen og bidra aktivt i arbeidet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Vedta forslagsstillers forslag

❌ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Forslaget vedtas ikke

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **40**
Antall stemmer for vedtak 2: **40**
Antall blanke stemmer: **12**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Stemmelikhet i denne saken gjorde at vedtaket ble fattet ved loddtrekning.

12. Bytte av internett- og TV-leverandør til Telenor

Fremmet av: Stian Strand

Begrunnelse: Dagens leverandør oppleves som ustabil. Telenor har tidligere levert gode tjenester med trygge rutiner for feilretting (som f.eks. mobilnett-garanti).
Forslag til vedtak:

"Årsmøtet pålegger styret å innhente tilbud og kostnadsvurdering for bytte av leverandør av internett og TV tilbake til Telenor. Styret gis fullmakt til å si opp eksisterende avtale og inngå ny avtale med Telenor, forutsatt at de økonomiske rammene er forsvarlige."

Styrets innstilling
Styret anbefaler å beholde dagens eksisterende nettverksløsning.

Det viktigste hinderet for forslaget er at borettslaget installerte nytt anlegg for under ett år siden, og vi er følgelig bundet av en løpende avtale med bindingstid hos OBOS Nett.

Et bytte av leverandør på nåværende tidspunkt vil utløse et betydelig bruddgebyr for å dekke utestående investeringskostnader i nettet. Dette gebyret utgjør ca. 875 000 kr inkl. mva. Styret anser det som økonomisk uforsvarlig å kaste bort fellesskapets midler på et slikt gebyr, særlig når det eksisterende anlegget leverer 1000/1000 Mbit/s og er fullt operativt.

Når det gjelder ytelsen på dagens nettverk, viser styrets gjennomgang at kun 8,8 % av leilighetene har rapportert inn utfordringer. Kartleggingen viser at de fleste av disse utfordringene primært er knyttet til lokalt utstyr i den enkelte leilighet, fremfor svakheter i selve hovednettet.

En overgang til Telenor vil i tillegg medføre vesentlig økte faste kostnader. Borettslaget sparer om lag 500 000 kroner årlig på å beholde dagens avtale sammenlignet med Telenors prisnivå.

Styret innstiller på at forslaget ikke vedtas.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Behold eksisterende nettverk (Styrets innstilling)
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Vedta forslagsstillers forslag
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **72**
Antall stemmer for vedtak 2: **10**
Antall blanke stemmer: **10**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Obligatorisk opplæring for styremedlemmer

Fremmet av: Stian Strand

Begrunnelse: Styrearbeid krever oppdatert kunnskap om lovverk og økonomi. For å sikre profesjonell drift må alle styremedlemmer inneha grunnleggende kompetanse.

Forslag til vedtak:
"Årsmøtet vedtar at samtlige styremedlemmer plikter å gjennomføre kurs i styrearbeid minimum én gang per valgperiode (2 år). Kostnaden dekkes av borettslaget."

Styrets innstilling
Styret er enig i at kompetanse innen styrearbeid er viktig for å sikre god og forsvarlig drift av borettslaget. Samtidig vurderer styret at det ikke er nødvendig å gjøre slik opplæring obligatorisk. Styremedlemmer har ulike forutsetninger og erfaring, og behovet for kurs kan derfor variere. Å innføre et absolutt krav kan i tillegg gjøre det vanskeligere å rekruttere beboere til frivillige tillitsverv.

Et obligatorisk krav for alle vil også medføre en betydelig økt kostnad. Styret estimerer at dette vil koste borettslaget om lag kr 100 000,- per år.

Styret opprettholder vedtaket fra sak 6/2025 om at kurs skal være et frivillig tilbud for de styremedlemmene som ønsker det. Styret mener at:

- Opplæring i styrearbeid er et positivt og nyttig tiltak, men det må forbli frivillig.
- Det bør være opp til det enkelte styremedlem, i samråd med styret, å vurdere behovet for kurs basert på hva som er best for borettslaget.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslaget vedtas ikke. Opplæring forblir et tilbud (Styrets innstilling)

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Vedta forslagsstillers forslag

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **71**
Antall stemmer for vedtak 2: **9**
Antall blanke stemmer: **12**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Krav om tospråklig informasjon (Norsk og Engelsk)

Fremmet av: Stian Strand

Begrunnelse: Borettslaget er et internasjonalt fellesskap. For å inkludere alle beboere bør viktig informasjon deles på både norsk og engelsk.
Forslag til vedtak:

"Årsmøtet vedtar at all relevant informasjon fra styret til beboerne (nyhetsbrev, viktige varsler og vedtektsendringer) skal formidles på både norsk og engelsk."

Styrets innstilling
Styret forholder seg til vedtaket fra årsmøtet i 2025 (sak 16), som slår fast at faste oppdateringer på styrets arbeid skal deles på både norsk og engelsk.

Forslagsstiller ønsker nå å utvide dette til et generelt krav om at *all* relevant informasjon, inkludert viktige varsler og vedtektsendringer, skal oversettes. Styret vurderer at et slikt absolutt krav for all løpende kommunikasjon vil medføre uforholdsmessig mye administrativt merarbeid og potensielt forsinke utsendelse av kritisk informasjon.

Norsk er det offisielle språket i borettslaget. For informasjon som faller utenom 2025-vedtaket, finnes det i dag svært gode digitale verktøy beboerne selv kan benytte for oversettelse ved behov.

Styret anbefaler derfor at det nye, utvidede forslaget ikke vedtas.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslaget vedtas ikke. Kravet om tospråklighet utvides ikke utover vedtaket fra sak 16/2025 (Styrets innstilling).

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Vedta forslagsstillers forslag

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **69**
Antall stemmer for vedtak 2: **11**
Antall blanke stemmer: **12**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Økt innsyn og åpenhet i styrets arbeid

Fremmet av: Stian Strand

Begrunnelse: Det ble i fjor stemt frem at styret skulle gi regelmessige oppdateringer til beboerne om hva de jobber med, og dette har dessverre ikke blitt gjennomført på tross av avgjørelsen fra årsmøtet. Mange føler at de vet lite om hva styret gjør, og hvilke avtaler som inngås, og det er ikke mulig for oss beboere å få innsikt i avtaler som gjøres på våre vegne. Beboerne har behov for innsyn i styrets prioriteringer og avtaler som inngås på vegne av fellesskapet.

Forslag til vedtak:
"Årsmøtet vedtar at styret skal tilgjengeliggjøre forkortede styrereferat (der personopplysninger og taushetsbelagt info er tatt ut) for beboerne. Videre skal oversikt over økonomiske avtaler inngått med eksterne parter gjøres tilgjengelig for beboerne."

Styrets innstilling
Styret tar tilbakemeldingen om forrige årsmøtevedtak (sak 16/2025) til etterretning, og vil fremover etterstrebe at de kvartalsvise nyhetsbrevene inneholder det detaljnivået som ble vedtatt der.

Når det gjelder forslagsstillers *nye* krav om å publisere sladdede styrereferater og gi innsyn i alle økonomiske avtaler, fraråder styret dette sterkt. Styremøter omhandler jevnlig konfidensielle leverandørforhandlinger, personopplysninger og sensitive enkeltsaker. Å manuelt redigere og sladde referater og kontrakter vil kreve uforholdsmessig mye tid fra et frivillig styre. De økonomiske rammene for borettslaget redegjøres for i den årlige årsberetningen og regnskapet, som revideres og godkjennes av årsmøtet.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslaget vedtas ikke (Styrets innstilling)

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Vedta forslagsstillers forslag

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **57**
Antall stemmer for vedtak 2: **22**
Antall blanke stemmer: **13**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

16. Skjerpede regler for habilitet

Fremmet av: Stian Strand

Begrunnelse: For å unngå rollekonflikter og sikre at fellesskapets interesser alltid kommer først, må det være strenge regler for når et styremedlem er inhabil.

Forslag til vedtak:
"Årsmøtet vedtar at ingen styremedlemmer kan delta i behandling eller avgjørelse av saker hvor de selv, nær familie eller selskaper de har personlige interesser i, er part eller har vesentlig egeninteresse."

Styrets innstilling
Styret er enig i at tydelige regler for habilitet er avgjørende for å sikre tillit.

Styret vil imidlertid påpeke at strenge regler for habilitet allerede er direkte lovfestet i borettslagsloven § 8-14. Lovverket er ufravikelig og dekker fullt ut de situasjonene forslagsstiller viser til. Egne særregler i borettslagets vedtekter er derfor overflødige.

Styret er ikke kjent med at habilitet har vært et problem i borettslagets drift så langt. Styret vil fortsette å forholde seg strengt til gjeldende lovverk for å sikre at eventuelle interessekonflikter håndteres korrekt.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslaget vedtas ikke. Gjeldende lovverk (borettslagsloven § 8-14) følges (Styrets innstilling).

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:

> Vedta forslagsstillers forslag.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **62**
Antall stemmer for vedtak 2: **18**
Antall blanke stemmer: **12**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

17. Krav om bruk av faglærte håndverkere

Fremmet av: Stian Strand

Begrunnelse: Kvalitet på vedlikehold er avgjørende for byggets levetid og verdi. "Billig" arbeidskraft uten fagbrev kan bli dyrt på sikt og åpnet borettslaget for betydelig økonomisk risiko.
Forslag til vedtak:

"Årsmøtet vedtar at alt betalt arbeid skal utføres av faglærte spesialister via etablerte foretak. Unntak gjelder kun for enkle oppgaver egnet for dugnadsarbeid."

Styrets innstilling

Krav om bruk av faglærte håndverkere
Styret er enig i at kvalitet på arbeid som utføres i borettslaget er avgjørende for å sikre god standard og langsiktig verdi på bygningsmassen.

Samtidig vil styret påpeke at det allerede praktiseres en bevisst bruk av **faglærte håndverkere i alle oppgaver hvor dette er nødvendig**, særlig innenfor områder som krever dokumentert kompetanse og godkjenninger.

Styret vurderer derfor at:

- dagens praksis ivaretar behovet for kvalitet og fagmessig utførelse
- det allerede benyttes seriøse og kvalifiserte leverandører der det er påkrevd
- en generell og absolutt bestemmelse kan bli unødvendig rigid og lite hensiktsmessig

Styret mener det er viktig å beholde handlingsrom til å vurdere riktig kompetanse og kostnad opp mot den enkelte oppgave, samtidig som kvalitet og sikkerhet ivaretas.

Motforslag til vedtak – bruk av håndverkere
Årsmøtet vedtar å videreføre dagens praksis for utførelse av arbeid i borettslaget.

Styret skal benytte **faglærte og kvalifiserte håndverkere der dette er nødvendig**, spesielt for arbeid som krever godkjenning, dokumentasjon eller særskilt kompetanse.

For øvrige oppgaver kan styret foreta en hensiktsmessig vurdering av leverandørvalg basert på behov, kvalitet og kostnad.

Dugnadsarbeid videreføres for enkle oppgaver der dette anses forsvarlig.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Årsmøtet vedtar å videreføre dagens praksis for utførelse av arbeid i borettslaget.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Årsmøtet vedtar at alt betalt arbeid skal utføres av faglærte spesialister via etablerte foretak. Unntak gjelder kun for enkle oppgaver egnet for dugnadsarbeid

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **57**
Antall stemmer for vedtak 2: **22**
Antall blanke stemmer: **13**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

18. Montering av brannalarmavstillere i hver etasje

Fremmet av: Stian Strand

Begrunnelse: Hyppige feilalarmer fører til at beboere slutter å reagere. Avstillere ved heis i hver etasje vil øke sikkerheten og redusere unødige utrykningskostnader.
Forslag til vedtak:

"Årsmøtet vedtar at styret skal montere avstillere for brannalarm i hver etasje ved heisområdet i løpet av inneværende år."

Styrets innstilling
Saken ble behandlet på årsmøtet i 2025 og forslaget falt (40 for, 42 mot, 6 blanke). Styret innstiller også i år på at forslaget ikke vedtas.

Antall utløste feilalarmer er betydelig redusert siden i fjor. Borettslagets brannvarslingsanlegg er prosjektert og godkjent i henhold til gjeldende brannforskrifter, hvor plassering av avstillingspaneler er strengt regulert.

Styret har allerede opplevd svært farlige situasjoner der alarmen har blitt skrudd av manuelt utelukkende for å stoppe lyden. Å gjøre avstillere lett tilgjengelig i alle etasjer utgjør en massiv sikkerhetsrisiko, da det gir hvem som helst mulighet til å enkelt avbryte en reell alarm før evakuering er i gang. Slike inngrep i anlegget vil heller ikke bli godkjent av brannteknisk etat eller forsikringsselskap.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslaget vedtas ikke (Styrets innstilling)

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Vedta forslagsstillers forslag

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **66**
Antall stemmer for vedtak 2: **16**
Antall blanke stemmer: **10**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

19. Gjennomføring av fasadevask

Fremmet av: Stian Strand

Begrunnelse: På grunn av mye byggeaktivitet i området er fasaden skitten. Vask er en del av nødvendig vedlikehold for å bevare bygningsmassen og verdiene i borettslaget. Å vente fem til ti pr på at hele Ensjøbyen er ferdig vil innebære en betydelig mangel på vask og vedlikehold i lang tid. Vi kan evt. vaske fasaden på nytt når gladengveien 9-11 er ferdigstilt da dette ikke vil være klart på veldig mange år.
Forslag til vedtak:

"Årsmøtet vedtar at det skal gjennomføres en profesjonell fasadevask av borettslagets bygningsmasse i løpet av sommeren 2026."

Styrets innstilling
Styret har innhentet prisestimater på fasadevask, og kostnaden er betydelig. Siden det fortsatt pågår tungt anleggsarbeid og støvende byggeaktivitet i umiddelbar nærhet (spesielt Gladengveien 9-11), vil en fasadevask sommeren 2026 ha svært kortvarig effekt.

Styret vurderer det som økonomisk uforsvarlig å bruke fellesskapets midler på en vask som vil støves ned igjen umiddelbart. Styret planlegger fasadevask så snart de mest støvende, tilstøtende byggeprosjektene er tilstrekkelig ferdigstilt.

Styret innstiller på at forslaget ikke vedtas.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslaget vedtas ikke (Styrets innstilling)

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Vedta forslagsstillers forslag

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **78**
Antall stemmer for vedtak 2: **5**
Antall blanke stemmer: **9**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

20. Krav om fysisk møteform for årsmøter

Fremmet av: Stian Strand

Begrunnelse: Demokratiske prosesser fungerer best når beboerne kan møtes, stille spørsmål og diskutere saker ansikt til ansikt.
Forslag til vedtak:

"Årsmøtet vedtar at fremtidige årsmøter skal avholdes med mulighet for fysisk oppmøte. Forslagstillere skal gis anledning til å presentere sine saker, og styrekandidater skal gis anledning til å presentere seg før valg."

Styrets innstilling
Styret har forståelse for ønsket om å legge til rette for gode demokratiske prosesser, hvor beboere kan stille spørsmål og delta aktivt i diskusjoner.

Samtidig vil styret påpeke at fysiske møter medfører **økonomiske og praktiske utfordringer**, blant annet knyttet til leie av egnet lokale for et stort antall beboere.

Videre er erfaringen at:

- **digitale møter gjør det enklere for flere å delta**, uavhengig av tid og sted
- oppmøtet ofte er høyere ved digitale løsninger
- det gir en mer effektiv gjennomføring av årsmøtet

Styret vurderer derfor at:

- det ikke er hensiktsmessig å stille krav om fysisk møteform
- fleksibilitet i møteform bør opprettholdes
- digitale løsninger i mange tilfeller gir bedre deltakelse og tilgjengelighet for beboerne

Styret vil samtidig fortsatt sørge for at:

- beboere får god informasjon i forkant av årsmøtet
- forslag stilles skriftlig og behandles på en ryddig måte
- styrekandidater og forslag kan presenteres for beboerne på en god måte

Styret anbefaler på denne bakgrunn at forslaget ikke vedtas.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslaget vedtas ikke. Dagens praksis med rent digitale årsmøter opprettholdes (Styrets innstilling).

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Vedta forslagsstillers forslag.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **61**
Antall stemmer for vedtak 2: **18**
Antall blanke stemmer: **13**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

PROTOKOLLTILFØRSEL

Årsmøte 2026 for Locus Ensjø BRL Selskapsnummer: 2809 Organisasjonsnummer: 927 182 726 Avstemningsperiode: 1. juni 2026 kl. 09:00 til 4. juni 2026 kl. 09:00

Fra: Stian Strand, andelseier og forslagsstiller for sak 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 og 20
Kontakt: superstian94@gmail.com, telefon 92 88 22 11

Til: Møteleder Tony Yngvar Isaksen, protokollvitnene Christer Uthus og Camilla Othilie Aasbø, samt styret i Locus Ensjø BRL

Kopi: Ragnvald Svendby, OBOS Eiendomsforvaltning (forretningsfører)

---

1. Sammendrag

Undertegnede ber om at denne tilførselen tas inn i protokollen fra årsmøtet 2026 i Locus Ensjø BRL, i samsvar med alminnelig praksis og borettslagsloven kapittel 7.

Tilførselen dokumenterer en rekke avvik i saksbehandlingen som ble varslet skriftlig til styret 24. mai og 28. mai 2026, og som etter undertegnedes vurdering ikke er korrigert før avstemningen åpnet 1. juni kl. 09:00. Avvikene gjelder både formelle krav til vedtaksformuleringer, gjennomføring av skriftlig inngåtte avtaler om saksfremstillingen, og forhold til gyldige vedtak fra årsmøtet 2025.

Tilførselen tas inn for å dokumentere at styret er gjort formelt oppmerksom på avvikene før avstemningen, slik at de fremgår av protokollen og kan vurderes ved en eventuell senere prøving av vedtakenes gyldighet, jf. borettslagsloven § 7-26.

---

2. Bakgrunn

2.1 Tidslinje for saksbehandlingen

Dato	Hendelse
7. mai 2026	Undertegnede meldte inn 12 forslag til årsmøtet, samt nominasjon av Tony Isaksen som styreleder.
8. mai 2026	Styret (Kristian Grønfur) bekreftet mottak og ba om reformulering i tråd med formkrav.
8. mai 2026	Undertegnede sendte revidert versjon med eksplisitt forbehold: “Jeg tar det også som en selvfølge at min begrunnelse som forslagsstiller kommer frem på lik linje med styrets innstilling, og at dette ikke benyttes til å mislede eller undergrave forslag styret ikke ønsker å stemme om.”
19. mai 2026	Styret bekreftet behandling av forslagene. To forslag (lås på søppelkasser og brannalarmavstillere) ble først nektet behandlet. Etter undertegnedes påminnelse om at styret ikke har juridisk adgang til å nekte gyldige forslag fra andelseiere, ble brannalarmavstillere likevel tatt inn.
23. mai 2026	Første versjon av innkalling publisert.

Dokument-ID 09222115557580049198 Signert TYI, CU, COA

Dato	Hendelse
24. mai 2026	Undertegnede sendte detaljert e-post til styret med dokumentasjon av en rekke avvik i innkallingen, herunder ugyldig vedtaksforslag i sak 5 (i strid med vedtak fra årsmøtet 2025 sak 7), feilfremstilte vedtakstekster, kuttede begrunnelser og udokumenterte påstander.
26. mai 2026	Styreleder Martin Olsen bekreftet mottak og lovet skriftlig: korrigering av sak 5 til kr 260 000 uten KPI-justering, gjenoppretting av forslagsstillers vedtaksformuleringer og begrunnelser i sin helhet som primært forslagsalternativ (Forslag A) med styrets motforslag som Forslag B, korrigering av historiske fakta og stemmetall fra 2025, samt tydeligere markering av hva som er styrets egne kommentarer. OBOS-rådgiver Ragnvald Svendby ble satt på kopi.
28. mai 2026	Oppdatert versjon av innkallingen publisert på Vibbo.
28. mai 2026	Undertegnede sendte ny e-post til styret og OBOS-rådgiver med dokumentasjon av at vesentlige punkter fra avtalen 26. mai ikke var gjennomført, samt påpekning av ny udokumentert informasjon og motsigelser i innkallingen. Det ble bedt om korrigering senest 31. mai kl. 09:00.
1. juni 2026 kl. 09:00	Avstemning åpnet uten ytterligere korrigeringer eller respons fra styret.

2.2 Korrespondansen som ligger til grunn

Tilførselen viser til e-postkorrespondanse mellom undertegnede og styret datert 7. mai, 8. mai, 11. mai, 19. mai, 24. mai, 26. mai og 28. mai 2026. Denne korrespondansen er i sin helhet tilgjengelig fra undertegnede på forespørsel, og er det dokumentariske grunnlaget for denne tilførselen.

---

3. Avvik som protokollføres

3.1 Vedtaksforslag i sak 5 i konflikt med gyldig vedtak fra 2025 (rettet i revidert innkalling)

Bakgrunn: Første versjon av innkallingen (publisert 23. mai 2026) inneholdt forslag til vedtak i sak 5: "Styrets godtgjørelse settes til 269 000 kr", med begrunnelse "Godtgjørelse for styret. 269000, justert etter KPI".

Konflikt: Vedtak fra årsmøtet 2025 sak 7 "Fastsettelse av honorarer" lyder ordrett:

> "Vi foreslår å sette samme sum som i fjor, og gjøre det til en fast sum uten indeksregulering i 3 år. Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000,-"
>
> Forslag til vedtak: "Styrets godtgjørelse settes til 260 000." Vedtatt med 74 stemmer for, 3 mot, 11 blanke.

Dokument-ID 09222115557580049198 Signert TYI, CU, COA

Forslaget om kr 269 000 med KPI-justering i 2026 var dermed i direkte strid med et bindende vedtak fra forrige årsmøte.

Status etter dialog: Styret korrigerte dette i revidert innkalling publisert 28. mai 2026, og forslaget lyder nå "Styrets godtgjørelse settes til 260 000 kr". Dette punktet anses som adressert.

3.2 Rekkefølgen på vedtaksforslag (ikke etterlevd)

Skriftlig løfte fra styreleder 26. mai 2026:

> "Dine opprinnelige vedtaksformuleringer og begrunnelser gjenopprettes i sin helhet som det primære forslagsalternativet (Forslag A). Styrets eventuelle motforslag eller innstillinger vil bli lagt inn som et separat alternativ (Forslag B)."

Faktisk situasjon i revidert innkalling (28. mai 2026): Av elleve saker meldt inn av undertegnede, er prinsippet kun fulgt i sak 10 og sak 11. I sakene 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 og 20 er styrets innstilling fortsatt plassert som "Forslag til vedtak 1", og forslagsstillers opprinnelige forslag er nedrykket til "Forslag til vedtak 2".

Hvorfor det har betydning: Rekkefølge på alternativer i digitale avstemningsgrensesnitt påvirker stemmegivning. Det er godt dokumentert fra valgforskning at det første alternativet ofte oppfattes som standardvalget, særlig når avstemningen skjer hurtig og uten fysisk møte. At styret eksplisitt har lovet en bestemt rekkefølge, men ikke gjennomført den i 9 av 11 saker, kan etter undertegnedes vurdering ha påvirket utfallet i de aktuelle sakene.

I tillegg er det avdekket at avstemningsgrensesnittet på Vibbo i flere saker viser styrets motforslag med merkelappen "Foreslått av Stian Strand". Det betyr at alternativet som faktisk reflekterer styrets innstilling, og som står i direkte konflikt med forslagsstillers ønske, fremstilles for beboerne som om det er forslagsstillerens eget standpunkt. Dette gir misvisende informasjon om forslagsstillers holdning til saken, kan villede beboerne om hva de stemmer for, og forsterker den effekten som rekkefølgen alene allerede har. Forholdet er etter undertegnedes vurdering et selvstendig og alvorlig saksbehandlingsavvik som må påpekes spesielt.

3.3 Sak 13: forslagsstillers begrunnelse er ikke gjenopprettet

Forslagsstillers opprinnelige begrunnelse (innmeldt 7. mai og bekreftet 8. mai 2026):

> "Styrearbeid krever oppdatert kunnskap om lovverk og økonomi. For å sikre profesjonell drift må alle styremedlemmer inneha grunnleggende kompetanse. I fjor ble det stemt igjennom at alle som sitter i styret får delta på kurs i styrearbeid på eget initiativ, men styret var selv sterkt i mot at dette skulle kreves. Meg bekjent har ingen benyttet seg av dette, og ettersom det alltid er nye ting å sette seg inn i, og fellesskapet har behov for sterk og oppdatert kompetanse i styret vårt, foreslås det å gjøre det obligatorisk for alle styremedlemmer å gjennomføre et kurs i styrearbeid, minimum en gang i løpet av sin innvalgte periode (2 år)."

Begrunnelse gjengitt i revidert innkalling:

> "Begrunnelse: Styrearbeid krever oppdatert kunnskap om lovverk og økonomi. For å sikre profesjonell drift må alle styremedlemmer inneha grunnleggende kompetanse."

Hva som er kuttet: Den vesentlige delen av begrunnelsen, at forslaget om obligatorisk kurs er en direkte konsekvens av at det i sak 6/2025 ble vedtatt at kurs skulle være et tilbud, og at ingen

Dokument-ID 09222115557580049198 Signert TYI, CU, COA

meg bekjent har benyttet seg av dette tilbudet, er fjernet. Dette undergraver beboernes mulighet til å forstå hvorfor forslaget fremmes.

Status: Styret har skriftlig bekreftet 26. mai at "Vi tar inn dine fulle begrunnelser i de aktuelle sakene". Dette er ikke etterlevd for sak 13.

3.4 Sak 10 punkt 1.b er ikke satt opp til avstemning

Forslagsstillers innmeldte tilleggspunkt (innmeldt 8. mai 2026):

> "1.b I tillegg til forslaget i punkt 1 vil jeg uttrykke ønske om at styret utfører rollen sin som fungerende valgkomite også i år, og sørger for at vi har gode kandidater til valg av styreleder. Pga mangel på kandidater er det ønsket at det stilles en ekstern kandidat også i år."

Status i revidert innkalling: Punktet er gjengitt i begrunnelsesteksten under sak 10, men er ikke satt opp som eget vedtakspunkt. Avstemningsalternativene i sak 10 dekker kun det generelle forslaget om å innhente ekstern kandidat. Det innebærer at årsmøtet i praksis ikke får stemt over om styret skal sørge for at det stilles ekstern kandidat ved årets styreledervalg.

Dette er etter undertegnedes vurdering et selvstendig forslag som skulle vært satt opp som eget vedtakspunkt eller tilleggsvedtak til sak 10.

3.5 Sak 12: ny udokumentert påstand om bruddgebyr kr 875 000

Påstand introdusert i revidert innkalling (28. mai 2026):

> "Et bytte av leverandør på nåværende tidspunkt vil utløse et betydelig bruddgebyr for å dekke utestående investeringskostnader i nettet. Dette gebyret utgjør ca. 875 000 kr inkl. mva."

Hvorfor det er problematisk: Tallet har ikke vært delt med forslagsstiller eller beboerne i forkant, er ikke nevnt i forrige innkalling, og er ikke dokumentert med kontraktsutdrag, faktura eller avtaledokumenter. Tallet er sentralt for beboernes vurdering av saken, og fremstilles i innkallingen som et faktum. Avstemningen risikerer dermed å skje på et grunnlag som ikke er etterprøvbart.

Det er videre observert at flere andelseiere har eksplisitt kommentert under årsmøtet at de stemmer mot forslaget som en direkte konsekvens av styrets opplysning om et mulig bruddgebyr på kr 875 000. Den udokumenterte påstanden har dermed påviselig påvirket stemmegivningen i saken. Når en så vidtgående økonomisk opplysning brukes som avgjørende argument uten å være dokumentert, er det etter undertegnedes vurdering et saksbehandlingsavvik som har påvirket utfallet i sak 12.

3.6 Sak 12: inkonsistens i statistikk

Forrige innkalling (23. mai 2026):

> "Det er per i dag registrert klager fra 9 av totalt 124 leiligheter."

Revidert innkalling (28. mai 2026):

> "Når det gjelder ytelsen på dagens nettverk, viser styrets gjennomgang at kun 8,8 % av leilighetene har rapportert inn utfordringer."

Dokument-ID 09222115557580049198 Signert TYI, CU, COA

Matematisk: 9/124 utgjør 7,3 %, ikke 8,8 %. Tallene henger ikke sammen, og det er ikke opplyst hvor mange klager som ligger til grunn for det reviderte tallet.

3.7 Sak 13: udokumentert kostnadsestimat

Påstand i revidert innkalling:

> "Et obligatorisk krav for alle vil også medføre en betydelig økt kostnad. Styret estimerer at dette vil koste borettslaget om lag kr 100 000,- per år."

Hvorfor det er problematisk: Tallet er udokumentert. Det er ikke vist til OBOS' kurspriser, hvor mange styremedlemmer som forutsettes å delta, eller beregningsmodell. Påstanden presenteres som et faktum og er sentral for styrets argumentasjon mot forslaget.

3.8 Sak 14: argumentet hviler på forutsetning som ikke er innfridd

Styrets innstilling i revidert innkalling:

> "Styret forholder seg til vedtaket fra årsmøtet i 2025 (sak 16), som slår fast at faste oppdateringer på styrets arbeid skal deles på både norsk og engelsk. Forslagsstiller ønsker nå å utvide dette til et generelt krav om at all relevant informasjon, inkludert viktige varsler og vedtektsendringer, skal oversettes. Styret vurderer at et slikt absolutt krav … vil medføre uforholdsmessig mye administrativt merarbeid…"

Bindende vedtak fra årsmøtet 2025 sak 16 (vedtatt med 60 for, 17 mot, 11 blanke):

> "Styret skal med faste intervaller, og minimum fire ganger årlig dele et oppdatert helhetsbilde av hva som foregår i borettslaget. Dette skal inneholde relevant informasjon for beboerne om hvilke saker som er behandlet eller pågående siden forrige oppdatering, hva som er planlagt for neste periode, og hva som evt. er kastet eller ikke blir behandlet videre, samt relevante avgjørelser styret tar på vegne av borettslaget, og grunnlaget for disse. Informasjonen skal forberedes på både Norsk og Engelsk, og deles på Vibbo."

Hvorfor det er problematisk: Språkkomponenten av 2025-vedtaket er etter undertegnedes vurdering ikke etterlevd. Verken de kvartalsvise oppdateringene styret viser til, eller andre formelle varsler i perioden, er distribuert på engelsk på Vibbo. Argumentet om at "vedtaket allerede dekker dette" hviler dermed på en forutsetning som ikke er innfridd. Sak 14 burde vært behandlet med en saksfremstilling som dokumenterte faktisk status før beboerne ble bedt om å stemme.

3.9 Sak 15: bindende vedtak fra 2025 er ikke etterlevd på tre dimensjoner

Styrets innstilling i revidert innkalling:

> "Styret tar tilbakemeldingen om forrige årsmøtevedtak (sak 16/2025) til etterretning, og vil fremover etterstrebe at de kvartalsvise nyhetsbrevene inneholder det detaljnivået som ble vedtatt der."

Hvorfor det er problematisk: Formuleringen er en implisitt innrømmelse av at vedtaket fra 2025 ikke er etterlevd på innholds-komponenten. Vedtaket er etter undertegnedes vurdering heller ikke etterlevd på frekvens (minimum fire oppdateringer årlig) eller språk (norsk og engelsk).

Når Forslag til vedtak 1 i sak 15 lyder "Forslaget vedtas ikke", innebærer det at årsmøtet bes ta stilling til om ytterligere innsynstiltak skal innføres, uten at det først er bekreftet eller dokumentert

Dokument-ID 09222115557580049198 Signert TYI, CU, COA

at det grunnleggende vedtaket fra 2025 faktisk gjennomføres. Det er en avstemning på et uklart fundament.

3.10 Sak 8: vedtaksforslag formulert som spørsmål

Vedtaksformulering i innkallingen:

> "Forslag til vedtak: Skal vi ha overvåkning i inngangspartiene?"

Hvorfor det er problematisk: Et spørsmål er ikke et vedtak. Det fremgår ikke hva som faktisk vedtas dersom flertall stemmer "for". Hele vedtaksteksten i saken (med forutsetninger om GDPR, skilting, lagringstid og fullmakt til styret) er ikke knyttet til avstemningsalternativet på en måte som gjør det klart at beboerne stemmer over denne fullstendige pakken.

Dette bryter med styrets eget krav fra e-post 8. mai 2026 om at "det må formuleres et konkret forslag til vedtak som det kan stemmes over". Beboerne risikerer å stemme for/mot ulik forståelse av hva som faktisk vedtas.

I tillegg er det observert at styreleder under selve avstemningen har gitt ny og presiserende informasjon om hva vedtaket faktisk innebærer. Kommentaren lyder blant annet:

> "… Dette er ikke en økonomisk fullmakt. Vedtaket gjelder kun om årsmøtet prinsipielt ønsker kameraovervåking eller ikke. Dersom dette blir vedtatt vil styret gå videre med å innhente konkrete pristilbud og utarbeide en budsjettramme. Ingen avtaler inngås eller penger brukes før de faktiske kostnadene er avklart og presentert …"

Denne presiseringen utgjør en vesentlig endring av hvordan vedtaket skal forstås, sammenlignet med den opprinnelige vedtaksteksten i innkallingen (som blant annet gir styret fullmakt til å "prosjektere og etablere et kameraovervåkningssystem" med kostnader som "dekkes over borettslagets felleskostnader, innenfor en ramme som styret fastsetter"). Beboerne får dermed informasjon under avstemningen som er egnet til å påvirke deres standpunkt.

Styret har samtidig bekreftet at slike kommentarer ikke føres i protokollen. Det innebærer at en opplysning som påvirker stemmegivningen, ikke blir en del av det formelle vedtaksgrunnlaget, og at fremtidige lesere av protokollen ikke vil kunne etterprøve hvilke forutsetninger beboerne faktisk tok stilling til. Etter undertegnedes vurdering er dette en alvorlig svakhet ved saksbehandlingen.

3.11 Sak 9: manglende avvisningsalternativ

Vedtaksalternativer i innkallingen:

> "Forslag til vedtak 1: Vask av vindu årlig" "Forslag til vedtak 2: Vask av vindu hver 2. år"

Hvorfor det er problematisk: Det finnes ikke alternativ for å forkaste forslaget. Beboere som mener at vindusvask ikke skal inkluderes i borettslagets årlige vedlikeholdsplan, har ikke et reelt stemmealternativ. Avstemningen tvinger beboerne til å velge mellom to nivåer av et tiltak, ikke å ta stilling til om tiltaket skal innføres i det hele tatt.

3.12 Sak 1 og sak 2: personer fremstilles som "valgt" før avstemning

Vedtaksformulering i innkallingen:

Dokument-ID 09222115557580049198 Signert TYI, CU, COA

Sak 1: “Tony Yngvar Isaksen er valgt.” Sak 2: “Christer Uthus og Camilla Othilie Aasbø er valgt.”

Hvorfor det er problematisk: Formuleringene fremstiller utfallet som gitt før avstemningen, og kan påvirke beboernes stemmevalg. Korrekt formulering ville vært “Det foreslås at [navn] velges som [rolle]”. Dette gjelder særlig sak 1, der møtelederen i tillegg er den som leder protokollarbeidet.

---

4. Anmodninger

Undertegnede anmoder om at følgende fremgår av protokollen:

1. **At denne tilførselen tas inn i sin helhet** som vedlegg til eller del av protokollen fra årsmøtet 2026.
2. **At det fremgår når tilførselen ble mottatt av møteleder og/eller styret**, samt hvem som var mottakere.
3. **At det fremgår hvilke saker tilførselen knytter seg til** (sak 1, 2, 5, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, samt det generelle prosessuelle avviket på rekkefølge i sakene 12 til 20 med unntak av sak 11).
4. **At undertegnedes innsigelse på sak 5** dokumenteres, selv om punktet er korrigert i revidert innkalling, slik at det fremgår at forholdet ble oppdaget og påtalt av andelseier før korrigering.
5. **At det fremgår om styret eller møteleder har gitt skriftlig tilsvar** til tilførselen før protokollen ble ferdigstilt.

---

5. Forbehold om videre prosess

Med denne tilførselen forbeholder undertegnede seg retten til:

1. Å sende formell klage til OBOS Eiendomsforvaltning som forretningsfører for vurdering av om saksbehandlingen er i tråd med borettslagsloven kapittel 7 og god forvaltningsskikk for borettslag.
2. Å vurdere ugyldighetssøksmål etter borettslagsloven § 7-26 for de saker der utfallet kan ha vært påvirket av de avvik som er dokumentert i denne tilførselen.
3. Å be om innsyn i relevante dokumenter, herunder kontraktsgrunnlag for påstand om bruddgebyr på kr 875 000 i sak 12, og dokumentasjon på etterlevelse av vedtak fra årsmøtet 2025 sak 16.

---

6. Avsluttende merknader

Undertegnede vil understreke at hensikten med denne tilførselen ikke er å skape unødig konflikt, men å sikre at borettslagets demokratiske prosesser gjennomføres på et grunnlag som er korrekt, etterprøvbart og i tråd med både gyldige tidligere vedtak og styrets egne skriftlige løfter om saksbehandling.

Dokument-ID 09222115557580049198 Signert TYI, CU, COA

Styreleder Martin Olsen bekreftet i e-post 26. mai 2026 at "Styret ønsker at årsmøtet gjennomføres i full overensstemmelse med regelverket". Denne tilførselen er et bidrag til å sikre at det målet faktisk innfris, og at det skapes et dokumentert grunnlag for å vurdere prosessen i ettertid.

_____

Oslo, 2. juni 2026

_____

Stian Strand Andelseier, Locus Ensjø BRL

_____

Bekreftelse fra møteleder / styret

Mottatt av: _____ Dato: _____

Bekreftet tatt inn i protokollen: [ ] Ja [ ] Nei

Eventuelle merknader fra møteleder/styret:

_____

_____

_____

Dokument-ID 09222115557580049198 Signert TYI, CU, COA

Protokolltilførsel:

Saksbehandling og teknisk plattform (Vibbo) Borettslaget er forpliktet til å benytte forretningsfører OBOS sin plattform (Vibbo) for gjennomføring av digitale årsmøter. OBOS bekrefter at plattformen har faste tekniske strukturer som styret ikke har mulighet til å overstyre manuelt. Ønsker forslagsstiller at årsmøtet skal ta stilling til to alternative utfall, må disse meldes inn formelt som to separate saker. At en valgt innsendingsstruktur er inkompatibel med OBOS sin årsmøteplattform, faller utelukkende på avsenderens risiko. OBOS bekrefter at rekkefølgen på vedtaksalternativer, samt systemgenerert merking av forslagsstiller i samme rute som styrets innstilling, er integrert automatikk uten innvirkning på avstemningens juridiske gyldighet. Kravet til forsvarlig saksbehandling er utelukkende knyttet til om sakens innhold er tilstrekkelig opplyst. Det foreligger ingen saksbehandlingsfeil.

Protokolltilførsel sak 1 og 2: Valg av styreleder og styremedlemmer Ordlyden i det digitale avstemningsgrensesnittet som presenterer kandidater som "valgt" før avstemningen er avsluttet, er en fastlåst systemgenerert tekst direkte fra OBOS sin årsmøtemodul. Dette fratar ikke andelseierne deres rett til å stemme, og har ingen innvirkning på valgets formelle gyldighet. Vedrørende innsendt nominasjon av en navngitt motkandidat til styrelederververvet: Styret har brakt på det rene at navnet ble spilt inn uten at vedkommende var forespurt. Vedkommende har ikke samtykket til nominasjonen, anser seg ikke som forespurt, og avviser at han er kandidat. Å melde inn en uvitende tredjepart uten forutgående samtykke utgjør ingen gyldig nominasjon. At det kun forelå én kandidat til styrelederververvet, skyldes mangel på faktiske motkandidater. Det foreligger ingen saksbehandlingsfeil.

Protokolltilførsel sak 5: Fastsettelse av styrehonorar Årsmøtet er borettslagets øverste myndighet, og et sittende årsmøte har uinnskrenket rett til å omgjøre tidligere årsmøtevedtak. Styrets intensjon var å fremme et endringsforslag med KPI-justering grunnet vesentlig økning i arbeidsmengden. For å sikre at forslagets ordlyd var tilstrekkelig eksplisitt om opphevelsen av 2025-vedtaket, valgte styret å trekke KPI-justeringen før avstemningen. Saksfremlegget ble formelt korrigert tilbake til kr 260 000 i revidert innkalling publisert 28. mai 2026. Korrigeringen ble utført i god tid før avstemningsperioden startet, og lovens krav til forsvarlig saksforberedelse er ivaretatt.

Protokolltilførsel sak 8: Kameraovervåkning I et digitalt årsmøte er kommentarer på plattformen juridisk likestilt med muntlige ytringer fra salen i et fysisk årsmøte. Slike praktiske og veiledende kommentarer utgjør ingen formell endring av det skriftlige saksfremlegget. Andelseierne avgir bindende stemme utelukkende basert på den formelle skriftlige vedtaksteksten som er publisert i innkallingen.

Dokument-ID 092221155557580049198 Signert TYI, CU, COA

Protokolltilførsel sak 9: Vask av vindu Mangelen på et eget avvisningsalternativ i det digitale grensesnittet for denne saken skyldes en fastlåst teknisk begrensning i OBOS sin plattform (Vibbo). Styret har ikke mulighet til å manuelt overstyre eller bygge inn funksjonalitet som tredjepartssystemet ikke støtter. Dette utgjør ingen saksbehandlingsfeil.

Protokolltilførsel sak 10: Valgkomité Anførsler vedrørende innsendt punkt utformet som et ytret "ønske": Etter borettslagsloven kan et årsmøte kun fatte bindende vedtak i saker formulert som konkrete vedtaksforslag. Et ytret ønske oppfyller ikke lovens formkrav for formell avstemning. Styret innarbeidet likevel teksten i saksfremlegget for å belyse intensjonen.

Protokolltilførsel sak 12: Bytte av internettleverandør Estimat for bruddgebyr er det direkte resultatet av en juridisk bindende kontrakt med OBOS Nett AS, datert 23.06.2025. Avtalen spesifiserer leverandørens investering til NOK 806 000 eks. mva. Punkt 10.2 i avtalevilkårene pålegger borettslaget å tilbakebetale gjenstående andel av investeringen ved oppsigelse før utløpet av bindingstiden på 60 måneder. Styret har en ufravikelig lovpålagt plikt til å redegjøre for forslag som påfører fellesskapet økonomiske tap. Kontrakten er av konkurransehensyn ikke et offentlig vedlegg, men er arkivert og etterprøvbar hos styret og forretningsfører. Endringen i det statistiske grunnlaget (fra 8,8 % til 7,3 %) skyldes at styret foretok en fornyet manuell gjennomgang av innkomne e-poster i forkant av møtet for å sikre et korrekt tallgrunnlag. En slik rutinemessig kvalitetssikring og oppdatering av fakta i saksfremlegget utgjør ingen saksbehandlingsfeil, og har ingen innvirkning på avstemningens formelle gyldighet.

Protokolltilførsel sak 13: Obligatorisk kurs i styrearbeid Kjernen i forslaget om obligatorisk styrekurs ble fullt ut bevart i det presenterte saksfremlegget, til tross for at deler av innsendt historikk ble avkortet ved overføring til det digitale systemet. Årsmøtet hadde et reelt grunnlag for å fatte et informert vedtak. Kostnadsestimatet ble fremlagt i tråd med styrets plikt til å synliggjøre økonomiske konsekvenser ved innføring av nye obligatoriske tiltak, for å sikre forsvarlig økonomisk forvaltning.

Protokolltilførsel sak 14: Kvartalsvise oppdateringer Vurderinger knyttet til styrets operative oppfølging av historiske vedtak fra 2025 utgjør et rent forvaltningsspørsmål knyttet til daglig drift. Dette har ingen prosessuell relevans for behandlingen av nye vedtaksforslag på årsmøtet i 2026. Forslaget ble lovlig fremsatt og gjort tilgjengelig for avstemning.

Dokument-ID 092221155557580049198 Signert TYI, CU, COA

Protokolltilførsel sak 15: Engelsk oversettelse og beboerkommunikasjon Styrets rolle er formelt administrativ. I tillegg nedlegger styret betydelig ekstra innsats i praktisk drift, forefallende arbeid og sosiale tiltak for å minimere felleskostnadene til det beste for alle andelseiere. Borettslaget ligger i et urbant miljø hvor næringsvirksomhet naturlig medfører noe trafikk og aktivitet. Styret har likevel fulgt opp klager og iverksatt alle tilgjengelige, lovlige tiltak, herunder skilting, gebyrer, fysiske sperringer samt dialog med næring og kommune. Dette arbeidet har dessverre resultert i direkte fysiske trusler mot styrets medlemmer. Etterlyste alternative, lovlige løsningsforslag fra klager har uteblitt. Styret ønsker saklig kritikk velkommen, men aksepterer under ingen omstendighet personangrep, sjikane eller grunnløse anklager på Vibbo om korrupsjon og egoisme. Påstander om at styret benytter relaterte personer som mellomledd, er usanne og avvises i sin helhet. Når falske påstander fører til at beboere og styremedlemmer føler seg utrygge i eget borettslag, er en absolutt grense krysset. Samtlige styremedlemmer har tatt på seg vervet for å ivareta fellesskapets interesser. Fremtidige årsmøter og diskusjoner må heretter holdes på et strengt saklig nivå, helt fritt for personfokus.

Dokument-ID 092221155557580049198 Signert TYI, CU, COA

ATRIUM EIENDOMSMEGLING AS
Privatmegleren Atrium v/Ousman Berger Jatta
c/o Privatmegleren, 0687 OSLO
E-post: Ousman.berger.jatta@privatmegleren.no

Deres ref.: 27260094 . Vår ref.: 2809-1-060 Dato: 20.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Locus Ensjø Brl
Organisasjonsnr:	927182726
Andelseier:	Tavakoli, Daniel
Leilighetsnummer:	060
Adresse:	Gladengveien 7 C, 0661 OSLO
Andelsnummer:	60
Gnr.	129
Bnr.	27
Borettsinnskudd:	Kr. 3 395 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8597186.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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 og 2110 Garasje : Locus Ensjø Garasjesameie , Anleggseiendom gnr 129 bnr 126, hvor eier tinglyses med ideelle andeler pr parkeringsplass. Ved eierskifte tilkommer ett administrasjonsgebyr iht gjeldende prisliste til forretningsfører. Blir fakturert felleskostnader fra garasjesameie. Locus Ensjø Borettslaget, gnr 129 bnr 27 seksjon nr 1 ligger i samme bygningsmasse som sameiet 0158 Locus Ensjø Nord Eierseksjonssameie. Borettslaget har inngått IN-ordning med innfrielse 28.2 og 30.8. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig, halvårlig eller kvartalsvis. 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.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208074458
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%
Restsaldo	174 695 000,00
Innfrielsesdato:	28.02.2063
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Avdragsfrihet	28.02.2033

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 832,88,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820807445; IN lån 1 - Akonto renter	5 807,88	
Lån nr: 9820807445; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	2 860,00	
TV/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:	115,-
Fradragsberettigede kostnader:	75 995,-
Annen formue:	14 008,-
Gjeld:	1 455 000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208074458
Restsaldo:	1 455 000,00
Kapitalkostnader:	5 807,87
Avdragsfrihet	28.02.2033

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 455 000,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Martin Olsen, e-post: locus-ensjo-brl@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per 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 2026

Innkalling

S.nr. 2809
LOCUS ENSJØ BRL

Velkommen til årsmøte i LOCUS ENSJØ BRL

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 1. juni kl. 09:00 og lukker 4. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2809

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.

Oppdatert versjon av innkallingen til årsmøte 2026

Styret har i dag lagt ut en oppdatert versjon av innkallingen til årsmøtet i Vibbo.
Bakgrunnen for oppdateringen er en administrativ kvalitetssikring. Styret har korrigert og strammet opp teksten for å sikre at alle innmeldte saker fra andelseiere er gjengitt i sin helhet med opprinnelig ordlyd, samt at alle avstemningsalternativer er formulert i tråd med formelle og juridiske krav.

Den digitale avstemningen åpner som planlagt mandag 1. juni kl. 09:00.

Styret ønsker å legge til rette for en mest mulig ryddig og korrekt demokratisk prosess, og oppfordrer alle beboere til å lese gjennom de oppdaterte sakene før avstemningen starter.

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 styreleder

7. Oppdatering av vedtekter

8. Forslag til vedtak – etablering av kameraovervåkning i fellesarealer

9. Vask av vindu innvendig og utvending

10. Innhenting av ekstern styrelederkandidat

11. Etablering av valgkomité

12. Bytte av internett- og TV-leverandør til Telenor

13. Obligatorisk opplæring for styremedlemmer

14. Krav om tospråklig informasjon (Norsk og Engelsk)

15. Økt innsyn og åpenhet i styrets arbeid

16. Skjerpede regler for habilitet

17. Krav om bruk av faglærte håndverkere

18. Montering av brannalarmavstillere i hver etasje

19. Gjennomføring av fasadevask

20. Krav om fysisk møteform for årsmøter

Med vennlig hilsen,
Styret i LOCUS ENSJØ BRL

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

Tony Yngvar Isaksen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Christer Uthus og Camilla Othilie Aasbø 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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 2809 - Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret. 260000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 260 000 kr

Sak 6

Valg av styreleder

Roller og kandidater

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

- Martin Olsen

  Mange av dere beboere kjenner meg ikke personlig. Jeg er løsningsorientert og det ligger i min natur å fikse problemer fremfor å prate om dem.

  Kort om meg:
  Bakgrunn: Over 20 års erfaring med bedriftsutvikling og styrearbeid, med tidligere personalansvar for over 120 ansatte.

  Lederstil: Strategisk og resultatorientert. Min filosofi er at effektiv ledelse. Ved å delegere og la teamet få eierskap og plass, oppnår vi mer sammen. Jeg fokuserer på forretningsmessig drift og solide løsninger fremfor personlig prestisje.

  Økonomi & Drift: Målrettet arbeid med reforhandling av avtaler har bygget en solid økonomisk buffer. Resultat: Ingen økning i felleskostnadene. Har frem til nå tatt et utstrakt operativt og praktisk ansvar for å holde borettslagets kostnader nede.

  Kommunikasjon & Miljø: Informasjonsbehovet i et borettslag er i stadig endring, og jeg tilpasser flyten

deretter. Min grunnverdi for fellesskapet ligger likevel fast: «Vis hensyn til dine naboer, vi bor tett.»

Fokus fremover: Strategisk styrearbeid med stram økonomisk kontroll. Driftsmodellen normaliseres for å sikre en robust og uavhengig struktur.

Sak 7

Oppdatering av vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

1. Fastsettelse av møteform for generalforsamlingen

- **Styrets begrunnelse:** Endringer i borettslagsloven åpner for digitale møteformer. For å unngå uklarheter om beslutningsmyndighet, foreslås det å vedtektsfeste at styret avgjør om møtet skal holdes fysisk eller digitalt ut fra hva som er mest hensiktsmessig.
- **Forslag til vedtak (Nytt ledd § 9-2 (3)):**«Styret beslutter om generalforsamlingen skal avholdes med fysisk oppmøte eller ved elektronisk møteform, i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i borettslagsloven.»

2. Elektronisk kommunikasjon som standard

- **Styrets begrunnelse:** For å sikre effektiv, sporbar og kostnadsbesparende distribusjon av innkallinger og viktige varsler, foreslås det å presisere at elektronisk kommunikasjon er borettslagets primære informasjonskanal.
- **Forslag til vedtak (Tilføyelse i § 9-3 (2)):**«Innkalling og formelle meldinger til andelseierne skal sendes elektronisk via borettslagets valgte digitale plattform eller oppgitte e-postadresse, med mindre andelseieren skriftlig har reservert seg mot dette.»

Styrets innstilling
Forslaget vedtas

Forslag til vedtak
Oppdatere vedtekter som beskrevet

Sak 8

Forslag til vedtak – etablering av kameraovervåkning i fellesarealer

Forslag fremmet av:
Jannicke McKnight

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På bakgrunn av flere innbrudd, uønskede hendelser og økt utrygghet i fellesarealene det siste året, foreslås det å etablere kameraovervåkning i utvalgte fellesområder i borettslaget.

Forslag til vedtak:

Årsmøte gir styret fullmakt til å prosjektere og etablere et kameraovervåkningssystem i borettslagets fellesarealer, herunder inngangspartier, garasjeanlegg og øvrige utsatte områder der det vurderes som hensiktsmessig.

Tiltaket skal bidra til:

- å forebygge og avdekke kriminalitet
- å øke tryggheten for beboerne
- å dokumentere uønskede hendelser ved behov

Følgende forutsetninger skal legges til grunn:

- Kameraovervåkningen skal etableres og driftes i samsvar med gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven og GDPR
- Det skal tydelig informeres om overvåkningen gjennom skilting
- Opptak skal kun benyttes ved behov og behandles konfidensielt
- Lagringstid for opptak skal begrenses til det som er nødvendig og i tråd med regelverket
- Styret utarbeider rutiner for tilgang, bruk og sletting av opptak

Kostnader knyttet til etablering og drift dekkes over borettslagets felleskostnader, innenfor en ramme som styret fastsetter

Forslag til vedtak
Skal vi ha overvåkning i inngangspartiene?

Sak 9

Vask av vindu innvendig og utvending

Forslag fremmet av:
Harald Olsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at rengjøring av vindusflater, både innvendig og utvendig, i borettslagets fellesarealer inngår som en del av det årlige vedlikeholdet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar at regelmessig vask av vindusflater i fellesarealer skal inkluderes i borettslagets årlige vedlikeholdsplan. Dette gjelder både innvendig og utvendig renhold av vinduer i oppganger, fellesrom og øvrige relevante arealer.

Formålet med tiltaket er å:

- sikre et tilfredsstillende estetisk nivå i fellesområdene
- bidra til bedre trivsel for beboerne

- opprettholde god standard på bygningsmassen over tid

Styrets innstilling

Vi anbefaler å følge det de gjør i Locus Syd.
De vasker hvert 2. år. og bruker ca. 50.000, så vi setter da av 25.000 pr år til dette.

Forslag til vedtak 1

Vask av vindu årlig

Forslag til vedtak 2

Vask av vindu hver 2. år

Sak 10

Innhenting av ekstern styrelederkandidat

Forslag fremmet av:
Stian Strand

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Begrunnelse: For å sikre en profesjonell, upartisk og erfaren ledelse av borettslaget, foreslås det å benytte ekstern styreleder fra Styre og Ledelse AS (OBOS' anbefalte partner). Dette sikrer god saksbehandling og kontinuitet, mens beboerne fortsatt utgjør resten av styret. Estimert kostnad for dette er i stor grad inkludert i eksisterende styregodtgjørelse til styreleder, og en økning vil forsvares av verdien i at viktig arbeid i styres utføres på bakgrun av kompetanse og kvalitet. Vedtaksforslaget innebærer å innhente kandidat, men kandidaten skal fortsatt stemmes ver med full innsikt i kostnad før avtale inngås.

Forslag til vedtak:

"Årsmøtet vedtar at borettslaget skal innhente en ekstern styrelederkandidat fra Styre og Ledelse AS som stiller til valg ved neste styrevalg. Styret gis fullmakt til å inngå avtale om honorar basert på fremlagt tilbud."

1.b I tillegg til forslaget i punkt 1 vil jeg uttrykke ønske om at styret utfører rollen sin som fungerende valgkomite også i år, og sørger for at vi har gode kandidater til valg av styreleder. Pga mangel på kandidater er det ønsket at det stilles en ekstern kandidat også i år.

Styrets innstilling

Sentral opplysning: Dagens samlede styrehonorar er **kr 260 000,-**, og dette skal dekke godtgjørelsen til *hele* styret samlet. Kostnadene for en ekstern styreleder som skisseres under, vil komme i tillegg til honoraret for de øvrige styremedlemmene.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas, og at borettslaget opprettholder ordningen med intern styreleder. Basert på det fremlagte tilbudet fra Styre og Ledelse AS, vil en ekstern løsning medføre følgende dokumenterte kostnader for våre 124 enheter:

- **Formidlingshonorar (engangssum):** Kr 22 000 eks. mva (kr 27 500 inkl. mva).

- **Årlig honorar til styreleder:** Tilbudet oppgir en veiledende rate på kr 120 til kr 165 pr. måned pr. enhet. For 124 enheter utgjør dette mellom kr 178 560 og kr 245 520 pr. år eksklusiv arbeidsgiveravgift.
- **Arbeidsgiveravgift:** Prisene i tilbudet er oppgitt eksklusive arbeidsgiveravgift, som utgjør 14,1 % og kommer på toppen av det årlige honoraret.
- **Timefakturering for ekstraarbeid:** Tilbudet spesifiserer at de faste satsene kun dekker standardoppgaver og et begrenset antall styremøter (5 til 10). Det er normalt at alt arbeid utover dette faktureres etter egne timesatser i tillegg til de faste avgiftene.

En sammenligning av de faste rammene viser følgende økonomiske realitet for det første året:

Minimumspris fra tilbud:

- Fast årlig honorar (eks. aga): Kr 178 560
- Arbeidsgiveravgift (14,1 %): Kr 25 177
- Formidlingshonorar (inkl. mva): Kr 27 500
- Ekstraarbeid utover standard: Faktureres etter timesats
- **Totalkostnad kun for styreleder: Kr 231 237 + eventuelle timekostnader**

Maksimumspris fra tilbud:

- Fast årlig honorar (eks. aga): Kr 245 520
- Arbeidsgiveravgift (14,1 %): Kr 34 618
- Formidlingshonorar (inkl. mva): Kr 27 500
- Ekstraarbeid utover standard: Faktureres etter timesats
- **Totalkostnad kun for styreleder: Kr 307 638 + eventuelle timekostnader**

Ettersom kostnaden for kun én ekstern styreleder alene vil spise opp mellom 88 % og 118 % av dagens totale budsjett for hele styret (før timefakturering for ekstraarbeid er tatt med), medfører forslaget en reell og betydelig økning i borettslagets faste kostnader. Styret vurderer det som mest hensiktsmessig for bomiljøet og økonomien at styreleder velges blant beboerne.

Forslag til vedtak 1

Vedta forslagsstillers forslag

Forslag til vedtak 2

Forslaget vedtas ikke (Styrets innstilling)

Vedlegg

2. tilbud ekstern styrelederkandidat styre og ledelse.pdf

Sak 11

Etablering av valgkomité

Forslag fremmet av:
Stian Strand

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstillers begrunnelse: For å sikre en demokratisk og grundig prosess ved valg, trenger borettslaget en fungerende valgkomité som jobber uavhengig av styret.

Forslagsstillers vedtaksforslag:"Årsmøtet vedtar at det skal etableres en valgkomité for borettslaget. Styret er ansvarlig for at valgkomité er på plass og i funksjon senest 3 måneder før ordinært årsmøte hvert år."

Styrets innstilling
Styret stiller seg positivt til forslaget om en valgkomité, da det kan bidra til en mer strukturert og forutsigbar prosess ved valg av styremedlemmer.

Samtidig ønsker styret å løfte frem verdien av det ansvaret som i dag ligger hos hele borettslaget. I dag fungerer beboerne i praksis som en felles valgkomité, noe som sikrer at alle har et direkte eierskap og medansvar for å finne gode kandidater i sitt eget bomiljø.

Dersom en dedikert valgkomité etableres, mener styret det er avgjørende at dette fungerer som et koordinerende bindeledd, og ikke som en erstatning for det brede beboerengasjementet. Det vil fortsatt være like viktig at alle beboere tar et felles ansvar for å foreslå kandidater og stille til verv.

Styret vil, dersom forslaget vedtas, oppfordre beboere til å stille seg til disposisjon for valgkomiteen og bidra aktivt i arbeidet.

Forslag til vedtak 1
Vedta forslagsstillers forslag

Forslag til vedtak 2
Forslaget vedtas ikke

Sak 12

Bytte av internett- og TV-leverandør til Telenor

Forslag fremmet av:
Stian Strand

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Begrunnelse: Dagens leverandør oppleves som ustabil. Telenor har tidligere levert gode tjenester med trygge rutiner for feilretting (som f.eks. mobilnett-garanti).
Forslag til vedtak:

"Årsmøtet pålegger styret å innhente tilbud og kostnadsvurdering for bytte av leverandør av internett og TV tilbake til Telenor. Styret gis fullmakt til å si opp eksisterende avtale og inngå ny avtale med Telenor, forutsatt at de økonomiske rammene er forsvarlige."

Styrets innstilling
Styret anbefaler å beholde dagens eksisterende nettverksløsning.

Det viktigste hinderet for forslaget er at borettslaget installerte nytt anlegg for under ett år siden, og vi er følgelig bundet av en løpende avtale med bindingstid hos OBOS Nett.

Et bytte av leverandør på nåværende tidspunkt vil utløse et betydelig bruddgebyr for å dekke utestående investeringskostnader i nettet. Dette gebyret utgjør ca. 875 000 kr inkl. mva. Styret anser det som økonomisk uforsvarlig å kaste bort fellesskapets midler på et slikt gebyr, særlig når det eksisterende anlegget leverer 1000/1000 Mbit/s og er fullt operativt.

Når det gjelder ytelsen på dagens nettverk, viser styrets gjennomgang at kun 8,8 % av leilighetene har rapportert inn utfordringer. Kartleggingen viser at de fleste av disse utfordringene primært er knyttet til lokalt utstyr i den enkelte leilighet, fremfor svakheter i selve hovednettet.

En overgang til Telenor vil i tillegg medføre vesentlig økte faste kostnader. Borettslaget sparer om lag 500 000 kroner årlig på å beholde dagens avtale sammenlignet med Telenors prisnivå.

Styret innstiller på at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak 1
Behold eksisterende nettverk (Styrets innstilling)

Forslag til vedtak 2
Vedta forslagsstillers forslag

Sak 13
Obligatorisk opplæring for styremedlemmer

Forslag fremmet av:
Stian Strand

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Begrunnelse: Styrearbeid krever oppdatert kunnskap om lovverk og økonomi. For å sikre profesjonell drift må alle styremedlemmer inneha grunnleggende kompetanse.

Forslag til vedtak:

"Årsmøtet vedtar at samtlige styremedlemmer plikter å gjennomføre kurs i styrearbeid minimum én gang per valgperiode (2 år). Kostnaden dekkes av borettslaget."

Styrets innstilling

Styret er enig i at kompetanse innen styrearbeid er viktig for å sikre god og forsvarlig drift av borettslaget. Samtidig vurderer styret at det ikke er nødvendig å gjøre slik opplæring obligatorisk. Styremedlemmer har ulike forutsetninger og erfaring, og behovet for kurs kan derfor variere. Å innføre et absolutt krav kan i tillegg gjøre det vanskeligere å rekruttere beboere til frivillige tillitsverv.

Et obligatorisk krav for alle vil også medføre en betydelig økt kostnad. Styret estimerer at dette vil koste borettslaget om lag kr 100 000,- per år.

Styret opprettholder vedtaket fra sak 6/2025 om at kurs skal være et frivillig tilbud for de styremedlemmene som ønsker det. Styret mener at:

- Opplæring i styrearbeid er et positivt og nyttig tiltak, men det må forbli frivillig.
- Det bør være opp til det enkelte styremedlem, i samråd med styret, å vurdere behovet for kurs basert på hva som er best for borettslaget.

Forslag til vedtak 1

Forslaget vedtas ikke. Opplæring forblir et tilbud (Styrets innstilling)

Forslag til vedtak 2

Vedta forslagsstillers forslag

Sak 14

Krav om tospråklig informasjon (Norsk og Engelsk)

Forslag fremmet av:
Stian Strand

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Begrunnelse: Borettslaget er et internasjonalt fellesskap. For å inkludere alle beboere bør viktig informasjon deles på både norsk og engelsk.
Forslag til vedtak:

"Årsmøtet vedtar at all relevant informasjon fra styret til beboerne (nyhetsbrev, viktige varsler og vedtektsendringer) skal formidles på både norsk og engelsk."

Styrets innstilling

Styret forholder seg til vedtaket fra årsmøtet i 2025 (sak 16), som slår fast at faste oppdateringer på styrets arbeid skal deles på både norsk og engelsk.

Forslagsstiller ønsker nå å utvide dette til et generelt krav om at *all* relevant informasjon, inkludert viktige varsler og vedtektsendringer, skal oversettes. Styret vurderer at et slikt absolutt krav for all løpende

kommunikasjon vil medføre uforholdsmessig mye administrativt merarbeid og potensielt forsinke utsendelse av kritisk informasjon.

Norsk er det offisielle språket i borettslaget. For informasjon som faller utenom 2025-vedtaket, finnes det i dag svært gode digitale verktøy beboerne selv kan benytte for oversettelse ved behov.

Styret anbefaler derfor at det nye, utvidede forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak 1

Forslaget vedtas ikke. Kravet om tospråklighet utvides ikke utover vedtaket fra sak 16/2025 (Styrets innstilling).

Forslag til vedtak 2

Vedta forslagsstillers forslag

Sak 15

Økt innsyn og åpenhet i styrets arbeid

Forslag fremmet av:
Stian Strand

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Begrunnelse: Det ble i fjor stemt frem at styret skulle gi regelmessige oppdateringer til beboerne om hva de jobber med, og dette har dessverre ikke blitt gjennomført på tross av avgjørelsen fra årsmøtet. Mange føler at de vet lite om hva styret gjør, og hvilke avtaler som inngås, og det er ikke mulig for oss beboere å få innsikt i avtaler som gjøres på våre vegne. Beboerne har behov for innsyn i styrets prioriteringer og avtaler som inngås på vegne av fellesskapet.

Forslag til vedtak:
"Årsmøtet vedtar at styret skal tilgjengeliggjøre forkortede styrereferat (der personopplysninger og taushetsbelagt info er tatt ut) for beboerne. Videre skal oversikt over økonomiske avtaler inngått med eksterne parter gjøres tilgjengelig for beboerne."

Styrets innstilling

Styret tar tilbakemeldingen om forrige årsmøtevedtak (sak 16/2025) til etterretning, og vil fremover etterstrebe at de kvartalsvise nyhetsbrevene inneholder det detaljnivået som ble vedtatt der.

Når det gjelder forslagsstillers *nye* krav om å publisere sladdede styrereferater og gi innsyn i alle økonomiske avtaler, fraråder styret dette sterkt. Styremøter omhandler jevnlig konfidensielle leverandørforhandlinger, personopplysninger og sensitive enkeltsaker. Å manuelt redigere og sladde referater og kontrakter vil kreve uforholdsmessig mye tid fra et frivillig styre. De økonomiske rammene for borettslaget redegjøres for i den årlige årsberetningen og regnskapet, som revideres og godkjennes av årsmøtet.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak 1

Forslaget vedtas ikke (Styrets innstilling)

Forslag til vedtak 2

Vedta forslagsstillers forslag

Sak 16

Skjerpede regler for habilitet

Forslag fremmet av:
Stian Strand

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Begrunnelse: For å unngå rollekonflikter og sikre at fellesskapets interesser alltid kommer først, må det være strenge regler for når et styremedlem er inhabil.

Forslag til vedtak:
"Årsmøtet vedtar at ingen styremedlemmer kan delta i behandling eller avgjørelse av saker hvor de selv, nær familie eller selskaper de har personlige interesser i, er part eller har vesentlig egeninteresse."

Styrets innstilling

Styret er enig i at tydelige regler for habilitet er avgjørende for å sikre tillit.

Styret vil imidlertid påpeke at strenge regler for habilitet allerede er direkte lovfestet i borettslagsloven § 8-14. Lovverket er ufravikelig og dekker fullt ut de situasjonene forslagsstiller viser til. Egne særregler i borettslagets vedtekter er derfor overflødige.

Styret er ikke kjent med at habilitet har vært et problem i borettslagets drift så langt. Styret vil fortsette å forholde seg strengt til gjeldende lovverk for å sikre at eventuelle interessekonflikter håndteres korrekt.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak 1

Forslaget vedtas ikke. Gjeldende lovverk (borettslagsloven § 8-14) følges (Styrets innstilling).

Forslag til vedtak 2

Vedta forslagsstillers forslag.

Sak 17

Krav om bruk av faglærte håndverkere

Forslag fremmet av:
Stian Strand

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Begrunnelse: Kvalitet på vedlikehold er avgjørende for byggets levetid og verdi. "Billig" arbeidskraft uten fagbrev kan bli dyrt på sikt og åpnet borettslaget for betydelig økonomisk risiko.
Forslag til vedtak:

"Årsmøtet vedtar at alt betalt arbeid skal utføres av faglærte spesialister via etablerte foretak. Unntak gjelder kun for enkle oppgaver egnet for dugnadsarbeid."

Styrets innstilling

Krav om bruk av faglærte håndverkere

Styret er enig i at kvalitet på arbeid som utføres i borettslaget er avgjørende for å sikre god standard og langsiktig verdi på bygningsmassen.

Samtidig vil styret påpeke at det allerede praktiseres en bevisst bruk av **faglærte håndverkere i alle oppgaver hvor dette er nødvendig**, særlig innenfor områder som krever dokumentert kompetanse og godkjenninger.

Styret vurderer derfor at:

- dagens praksis ivaretar behovet for kvalitet og fagmessig utførelse
- det allerede benyttes seriøse og kvalifiserte leverandører der det er påkrevd
- en generell og absolutt bestemmelse kan bli unødvendig rigid og lite hensiktsmessig

Styret mener det er viktig å beholde handlingsrom til å vurdere riktig kompetanse og kostnad opp mot den enkelte oppgave, samtidig som kvalitet og sikkerhet ivaretas.

Motforslag til vedtak – bruk av håndverkere

Årsmøtet vedtar å videreføre dagens praksis for utførelse av arbeid i borettslaget.

Styret skal benytte **faglærte og kvalifiserte håndverkere der dette er nødvendig**, spesielt for arbeid som krever godkjenning, dokumentasjon eller særskilt kompetanse.

For øvrige oppgaver kan styret foreta en hensiktsmessig vurdering av leverandørvalg basert på behov, kvalitet og kostnad.

Dugnadsarbeid videreføres for enkle oppgaver der dette anses forsvarlig.

Forslag til vedtak 1

Årsmøtet vedtar å videreføre dagens praksis for utførelse av arbeid i borettslaget.

Forslag til vedtak 2

Årsmøtet vedtar at alt betalt arbeid skal utføres av faglærte spesialister via etablerte foretak. Unntak gjelder kun for enkle oppgaver egnet for dugnadsarbeid

---

Sak 18

Montering av brannalarmavstillere i hver etasje

Forslag fremmet av:
Stian Strand

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Begrunnelse: Hyppige feilalarmer fører til at beboere slutter å reagere. Avstillere ved heis i hver etasje vil øke sikkerheten og redusere unødige utrykningskostnader.
Forslag til vedtak:

"Årsmøtet vedtar at styret skal montere avstillere for brannalarm i hver etasje ved heisområdet i løpet av inneværende år."

Styrets innstilling

Saken ble behandlet på årsmøtet i 2025 og forslaget falt (40 for, 42 mot, 6 blanke). Styret innstiller også i år på at forslaget ikke vedtas.

Antall utløste feilalarmer er betydelig redusert siden i fjor. Borettslagets brannvarslingsanlegg er prosjektert og godkjent i henhold til gjeldende brannforskrifter, hvor plassering av avstillingspaneler er strengt regulert.

Styret har allerede opplevd svært farlige situasjoner der alarmen har blitt skrudd av manuelt utelukkende for å stoppe lyden. Å gjøre avstillere lett tilgjengelig i alle etasjer utgjør en massiv sikkerhetsrisiko, da det gir hvem som helst mulighet til å enkelt avbryte en reell alarm før evakuering er i gang. Slike inngrep i anlegget vil heller ikke bli godkjent av brannteknisk etat eller forsikringsselskap.

Forslag til vedtak 1

Forslaget vedtas ikke (Styrets innstilling)

Forslag til vedtak 2

Vedta forslagsstillers forslag

Sak 19

Gjennomføring av fasadevask

Forslag fremmet av:
Stian Strand

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Begrunnelse: På grunn av mye byggeaktivitet i området er fasaden skitten. Vask er en del av nødvendig vedlikehold for å bevare bygningsmassen og verdiene i borettslaget. Å vente fem til ti pr på at hele Ensjøbyen er ferdig vil innebære en betydelig mangel på vask og vedlikehold i lang tid. Vi kan evt. vaske fasaden på nytt når gladengveien 9-11 er ferdigstilt da dette ikke vil være klart på veldig mange år.
Forslag til vedtak:

"Årsmøtet vedtar at det skal gjennomføres en profesjonell fasadevask av borettslagets bygningsmasse i løpet av sommeren 2026."

Styrets innstilling
Styret har innhentet prisestimater på fasadevask, og kostnaden er betydelig. Siden det fortsatt pågår tungt anleggsarbeid og støvende byggeaktivitet i umiddelbar nærhet (spesielt Gladengveien 9-11), vil en fasadevask sommeren 2026 ha svært kortvarig effekt.

Styret vurderer det som økonomisk uforsvarlig å bruke fellesskapets midler på en vask som vil støves ned igjen umiddelbart. Styret planlegger fasadevask så snart de mest støvende, tilstøtende byggeprosjektene er tilstrekkelig ferdigstilt.

Styret innstiller på at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak 1
Forslaget vedtas ikke (Styrets innstilling)

Forslag til vedtak 2
Vedta forslagsstillers forslag

Sak 20

Krav om fysisk møteform for årsmøter

Forslag fremmet av:
Stian Strand

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Begrunnelse: Demokratiske prosesser fungerer best når beboerne kan møtes, stille spørsmål og diskutere saker ansikt til ansikt.
Forslag til vedtak:

"Årsmøtet vedtar at fremtidige årsmøter skal avholdes med mulighet for fysisk oppmøte. Forslagstillere skal gis anledning til å presentere sine saker, og styrekandidater skal gis anledning til å presentere seg før valg."

Styrets innstilling

Styret har forståelse for ønsket om å legge til rette for gode demokratiske prosesser, hvor beboere kan stille spørsmål og delta aktivt i diskusjoner.

Samtidig vil styret påpeke at fysiske møter medfører **økonomiske og praktiske utfordringer**, blant annet knyttet til leie av egnet lokale for et stort antall beboere.

Videre er erfaringen at:

- **digitale møter gjør det enklere for flere å delta**, uavhengig av tid og sted
- oppmøtet ofte er høyere ved digitale løsninger
- det gir en mer effektiv gjennomføring av årsmøtet

Styret vurderer derfor at:

- det ikke er hensiktsmessig å stille krav om fysisk møteform
- fleksibilitet i møteform bør opprettholdes
- digitale løsninger i mange tilfeller gir bedre deltakelse og tilgjengelighet for beboerne

Styret vil samtidig fortsatt sørge for at:

- beboere får god informasjon i forkant av årsmøtet
- forslag stilles skriftlig og behandles på en ryddig måte
- styrekandidater og forslag kan presenteres for beboerne på en god måte

Styret anbefaler på denne bakgrunn at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak 1

Forslaget vedtas ikke. Dagens praksis med rent digitale årsmøter opprettholdes (Styrets innstilling).

Forslag til vedtak 2

Vedta forslagsstillers forslag.

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport til årsmøtet (mai 2025 – mai 2026)

1. Styrets arbeid og møtevirksomhet

Styret har i perioden fra mai 2025 til mai 2026 avholdt jevnlige styremøter, normalt én gang per måned. I tillegg har styret arbeidet løpende med henvendelser fra beboere, samt oppfølging av drift, vedlikehold og pågående saker.

Det er videre publisert jevnlige oppdateringer på borettslagets hjemmeside og via Vibbo, i tråd med vedtak fattet av generalforsamlingen, med mål om å sikre god informasjon og åpenhet.

2. Drift og vedlikehold

Styret har gjennom året hatt stort fokus på stabil drift og nødvendig vedlikehold av bygningsmassen og tekniske anlegg:

· Det er gjennomført kontroll av nødlys i alle oppganger, med nødvendig utskifting.

· Årskontroll av brannvarslingsanlegget er gjennomført.

· Det er fortsatt en vedvarende feil på brannsentralen. Styret har fulgt opp leverandør gjentatte ganger, og avventer levering av nødvendig komponent for utbedring.

· Ventilasjonsanlegget i sykkelboden er utbedret. Det utarbeides også en rapport som kan benyttes som grunnlag for reklamasjon mot opprinnelig leverandør.

· Nye ventilasjonsfilter er distribuert til beboerne i løpet av året.

Styret arbeider kontinuerlig med vedlikehold av både bygning og fellesområder.

3. Uteområder og hage

Uteområdene har vært et prioritert område i perioden:

· Parken på baksiden av bygget ble ferdigstilt høsten 2025.

· Sammen med uteområdet ved barnehagen gir dette gode bruksområder for beboerne, slik at forsiden kan holdes enkel, men samtidig innbydende.

· Det er likevel gjennomført en nødvendig oppgradering av uteområdet på fremsiden, som nå er igangsatt ved bruk av ekstern arbeidskraft.

Styret har innhentet flere tilbud og valgt en løsning som vurderes som både god og kostnadseffektiv.

4. Trafikk og nærmiljø

Styret har arbeidet aktivt med forhold i nærmiljøet:

· Utfordringer knyttet til tungtrafikk og høy fart over fartsdumper er fulgt opp. Situasjonen er forbedret, men følges fortsatt opp mot ansvarlig aktør.

· Det er meldt inn behov for etablering av fotgjengerfelt til Bymiljøetaten.

· I forbindelse med åpning av barnehage i området har styret dialog med Oslo kommune om tiltak for å sikre en trygg trafikksituasjon.

· Styret har også fulgt opp støyklager fra nærliggende næringsvirksomhet.

5. Økonomi og avtaler

Styret har hatt fokus på kostnadseffektiv drift og gode avtaler:

· Det er inngått ny avtale for renhold av fellesarealer, med lavere kostnader og forventet bedre kvalitet.

· Tiltak mot feilparkering er innført, noe som har gitt bedre etterlevelse av regelverket samt økte inntekter.

Samlet sett har disse tiltakene og øvrig avtaleoppfølging bidratt til et økonomisk overskudd, noe som innebærer at det per nå ikke er behov for økning i husleien. Til sammenligning har sameiet i Locus Nord økt husleien med om lag 15 % i samme periode, samtidig som de fortsatt går med underskudd. Dette understreker viktigheten av tett og bevisst oppfølging av avtaler og kostnadsnivå.

6. Tekniske tjenester og infrastruktur

· Borettslaget gikk over til OBOS Nett fra 1. oktober 2025. Enkelte beboere har opplevd ustabilitet, og dette følges opp med leverandøren.

· Styret vurderer også inngåelse av ny serviceavtale for ventilasjonsanleggene.

7. Sikkerhet og HMS

Styret har gjennomført flere tiltak for å ivareta sikkerhet og HMS:

· Det er sendt ut HMS-informasjon til beboerne, blant annet om ansvar for eget elektrisk anlegg og brannsikkerhet.

· Det er innhentet tilbud på alarmsystemer for både private enheter og fellesområder.

· Muligheten for kameraovervåkning vurderes, men vil bli fremlagt som egen sak for generalforsamlingen.

· Styret minner samtidig om viktigheten av at beboere ikke slipper inn ukjente i bygget.

8. Kommunikasjon og bomiljø

· Styret mottar og behandler henvendelser fra beboere via Vibbo og andre kanaler, og etterstreber å besvare disse innen rimelig tid.

· Det er gjennomført informasjonsmøter i forbindelse med utdeling av ventilasjonsfilter.

· Sosiale tiltak, som julegrantenning, er gjennomført med mål om å styrke bomiljøet og fellesskapsfølelsen.

9. Veien videre

I kommende periode vil styret ha særlig fokus på:

· Videre utvikling og forbedring av uteområder.

· Oppfølging av tekniske anlegg og reklamasjonssaker.

· Tiltak for økt trafikksikkerhet i nærområdet.

· Stabil drift og fortsatt god kostnadskontroll.

10. Avslutning

Styret takker beboerne for samarbeid, innspill og engasjement gjennom året, og ser frem til videre arbeid for å utvikle et trygt, godt og velfungerende bomiljø.

Med vennlig hilsen

Styret

LOCUS ENSJØ BRL
ORG.NR. 927182726, KLIENTNR. 2809

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**573 046**	**1 297 448**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		11 981 541	13 192 537
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-11 397 000	-14 114 000
Økning egenkapital i fellesanlegg		-1 118 376	197 061
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-533 835**	**-724 402**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**39 211**	**573 046**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 957 696	1 599 610
Kortsiktig gjeld		-1 918 485	-1 026 564
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**39 211**	**573 046**

LOCUS ENSJØ BRL
ORG.NR. 927182726, KLIENTNR. 2809

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	9 594 629	10 487 035	10 374 000	0
Innkrevde felleskostnader	2	5 145 048	4 832 112	5 233 000	15 149 924
Andre inntekter	3	5 880	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**14 745 557**	**15 319 147**	**15 514 000**	**15 149 924**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 660	-36 660	-36 000	-36 000
Styrehonorar	5	-260 000	-260 000	-260 000	0
Revisjonshonorar	6	-18 076	-16 541	-16 000	-16 480
Forretningsførerhonorar		-166 035	-288 293	-167 000	-174 515
Konsulenthonorar		0	-15 838	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-441 960	-328 040	-265 000	-271 000
Forsikringer		-118 924	-117 865	-140 000	-140 000
Kommunale avgifter	8	-1 639 441	-1 302 953	-1 441 000	-1 515 760
Kostnader sameie	14	-624 919	-1 941 479	-1 100 000	-1 740 000
Energi/fyring	9	-127 121	-129 478	-130 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-659 189	-728 647	-840 000	-245 000
Andre driftskostnader	10	-482 983	-614 669	-626 000	-629 180
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 575 310**	**-5 780 464**	**-5 041 000**	**-4 917 935**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**10 170 247**	**9 538 683**	**10 473 000**	**10 231 989**
Innbetalt andel fellesgjeld		11 397 000	14 114 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		**21 567 247**	**23 652 683**	**10 473 000**	**10 231 989**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	15 234	43 180	0	0
Finanskostnader	12	-9 600 941	-10 503 326	-10 374 000	-10 374 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-9 585 706**	**-10 460 147**	**-10 374 000**	**-10 374 000**
ÅRSRESULTAT		**11 981 541**	**13 192 537**	**99 000**	**-142 011**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		11 981 541	13 192 537		

LOCUS ENSJØ BRL
ORG.NR. 927182726, KLIENTNR. 2809

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	490 719 880	490 719 880
Tomt		231 400 120	231 400 120
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	921 315	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**723 041 315**	**722 120 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	120 501
Forskuddsbetalte kostnader		0	182 652
Andre kortsiktige fordringer	15	38 006	316 521
Energiavregning	16	3 513	0
Driftskonto OBOS-banken		1 758 176	276 738
Skattetrekkskonto OBOS-banken		42 900	88 631
Sparekonto OBOS-banken		118 614	614 567
SUM OMLØPSMIDLER		**1 961 209**	**1 599 610**
SUM EIENDELER		**725 002 523**	**723 719 610**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 124 * 5000		620 000	620 000
Annen egenkapital	17	38 039 526	26 057 985
Andel egenkapital i fellesanlegg		0	197 061
SUM EGENKAPITAL		**38 659 526**	**26 875 046**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	178 937 000	190 334 000
Borettsinnskudd	19	505 484 000	505 484 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**684 421 000**	**695 818 000**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 816	0
Leverandørgjeld		146 046	33 966
Skyldige offentlige avgifter	20	79 560	125 291
Påløpte renter		47 945	56 684
Annen kortsiktig gjeld	21	1 637 631	810 623
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 921 998**	**1 026 564**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**725 002 523**	**723 719 610**
Pantstillelse	22	722 120 000	722 120 000
Garantiansvar	14	1 147 404	945 083

Oslo, 26.05.2026
Styret i Locus Ensjø Brl

Martin Olsen/s/ Jannicke Mc Knight/s/ Hanne Gjerstad Henrichsen/s/

Kristian Grønfur/s/ Tony Yngvar Isaksen/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	120 792
Felleskostnader	4 428 312
Kabel-TV	595 944
Kapitalkostnader IN I	9 681 384
Reg.kapitalkostnader IN I	-86 755
Fratrekk kapitalkostnader	-9 594 629
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 145 048**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Parkeringsbøter	5 880
SUM ANDRE INNTEKTER	**5 880**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-36 660
SUM PERSONALKOSTNADER	**-36 660**

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 2024/2025	-260 000
SUM STYREHONORAR	**-260 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-18 076
SUM REVISJONSHONORAR	**-18 076**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-62 337
Drift/vedlikehold elektro	-96 643
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-60 038
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-20 475
Drift/vedlikehold brannsikring	-142 130
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-60 338
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-441 960**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-123 078
Vann- og avløpsgebyr	-841 024
Renovasjonsgebyr	-675 339
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 639 441**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-127 121
SUM ENERGI / FYRING	**-127 121**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-619
Vakthold	-6 600
Renhold ved firmaer	-425 890
Andre driftskostnader	-45 884
Andre kontorkostnader	-489
Bank- og kortgebyr	-2 925
Øreavrunding	-6
Velferdskostnader	-571
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-482 983**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 567
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 047
Andre renteinntekter	4 620
SUM FINANSINNTEKTER	**15 234**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-9 594 629
Andre rentekostnader	-6 312
SUM FINANSKOSTNADER	**-9 600 941**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	490 719 880
SUM BYGNINGER	**490 719 880**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 87,6% av Locus Ensjø Nord Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 1 147 404.

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	38 006
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**38 006**

NOTE 16
ENERGIAVREGNING
KOSTNADER

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-643 650
SUM INNTEKTER	**-643 650**

KOSTNADER

Overført Locus Ensjø Nord Eierseksjonssameie	643 650
SUM KOSTNADER	**643 650**

Uoppgjorte avregninger	3 513
SUM ENERGIAVREGNING	**3 513**

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
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	340 526
Egenkapital fra IN tidligere	26 302 000
Egenkapital fra IN 2025	11 397 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**38 039 526**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,04 %. Løpetiden er 40 år, avdragsfritt frem til 30.03.33

Opprinnelig, 2023	-216 636 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	26 302 000	
Nedbetalt i år, IN	11 397 000	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-178 937 000**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	**Første avdrag er 30/03-2033**
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2033	
54		700
119		800
120		1000
51, 52, 53, 56, 63, 64		1300
65, 66, 68, 76, 77, 78		1300
80, 88, 89, 90, 92		1300
2, 3, 8, 10, 75, 87		1400
99, 100, 101, 102, 104, 112		1400
116		1400
9, 11, 69, 113, 114		1500
16, 23, 30, 37		1600
50, 58, 123		1700
7, 12, 20, 27, 34, 60		1800
70, 72, 81, 82, 94		1800
4, 14, 22, 41, 93, 105		1900
106		1900
15, 21, 28, 29, 36, 108		2000
117, 118		2000
35, 47, 59		2100
71, 83		2200
1		2300
5, 18, 95		2400
49, 62		2500
61, 85, 86		2600
24		2700
38, 97, 98		2800
25, 110		2900
55, 67		3000
26, 39, 43, 46, 79, 124		3100
33		3200
19, 40, 44		3300
103		3400
115		3500
45		4000
42		4200
122		4600

NOTE 19
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-505 484 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-505 484 000**

NOTE 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-42 900
Skyldig arbeidsgiveravgift	-36 660
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-79 560**

NOTE 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Kostnader for 2024 og 2025 betalt av Locus Ensjø Nord Eierseksjonssameie	-1 637 631
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 637 631**

NOTE 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	505 484 000
Pantelån	178 937 000
Beregnede IN forpliktelser	37 699 000
TOTALT	**722 120 000**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	490 719 880
Tomt	231 400 120
TOTALT	**722 120 000**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i LOCUS ENSJØ BRL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LOCUS ENSJØ BRL.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 borettslaget 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslaget 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: T3QFG-8OFO2-O468V-UTZDV-0WGHY-BQ00Z

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-05-31 08:48:00 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: T3QFG-8OFO2-O468V-UTZDV-0WGHY-BQ00Z

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

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

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

TILBUD – FORMIDLING AV STYREKANDIDATER TIL SAMEIER/BORETTSLAG

Vi viser til forespørsel, og har gleden av å oversende følgende svar på henvendelsen.

Styre og Ledelse AS er et selskap som har som spesialisert seg på **å formidle og tilby eksterne styrekandidater** til borettslag og sameier. I dagens komplekse samfunn, og i vår hektiske hverdag kan det være en utfordring å skaffe dyktige styremedlemmer og styreledere til virksomheter. Vi tilbyr kompetente og engasjerte personer med solid kompetanse på området.

Styre og Ledelse har som mål og å øke styre- og ledelseskompetansen i Norge. Vi yter rådgiving til arbeidstakere, ledere, styre og eiere. Vi kurser styrer i borettslag og sameier i lover, dommer og i praktisk styrearbeid.

Vår spisskompetanse – i kombinasjon med lang erfaring og velutviklede nettverk – gjør oss til en unik bidragsyter og samarbeidspartner. Da formidling av styrekandidater er vår spesialitet kan vi tilby dette til en lav pris.

Vi håper vedlagte tilbud og prosess er av interesse, det vil være vår glede å bidra slik at alle forventninger om resultater og godt styrearbeid blir nådd.

Med vennlig hilsen
Styre og Ledelse AS

Inger Marie Ellingsen
Daglig leder

1. Prosess og metode

Ved rekruttering til borettslag/sameie vil vi i enhver sammenheng følge våre kvalitetsprinsipper. Prosessen er som følger:

- **Møte med oppdragsgiver**

  Rådgiver fra Styre og Ledelse AS og en aktuell styrekandidat møter representanter fra oppdragsgiver som har beslutningsmyndighet til en uformell og uforpliktende samtale. Agenda for møtet er presentasjon av innhold, metode, konkretisering av oppgaver, gjennomgang av kompetanse hos styrekandidat, satser for honorar, m.m.

- **Ved enighet i møtet**

  Aktuell styrekandidat møter til generalforsamling/årsmøte.

2. Fordelen med valg av eksterne styreledere/styremedlemmer

- Profesjonalitet i styrearbeidet
- Har erfaring med styrearbeid i sameier/borettslag
- Vil opptre uavhengig av andre i styret og beboere
- Ser ting utenifra og inn, og er rådgiver
- Effektivitet i arbeidet

3. Oppgaver eksterne styreledere/styremedlemmer

- Ansvar i forhold til lov om risiko i styrearbeidet
- Bidrar til å løse saker, konflikter og utfordringer
- Økonomi og finans, og gjennomføring av eventuelle tiltak
- Antall avtalte styremøter 5 til 10, innkalling og protokoll
- Relevant og kortfattet rådgivning på telefon og mail
- Gjennomføring av generalforsamling/årsmøte

4. Kompetanse styrekandidater

- Solid erfaring fra styrearbeid i borettslag/sameier
- Eiendomsforvaltning, eiendomsutvikling
- Prosjektgjennomføring
- Ledelse
- Kontaktnett i bransjen
- Økonomi og regnskap
- Personlig egnethet
- Tilgjengelig tid til styrearbeid

Styre og Ledelse AS
Br. veien 112
3159 Melsomvik

Sentralbord:
(+47) 915 70326

E-post:
sl@styre-ledelse.no

Org.nr.
NO 977 384 192 MVA

5. Tjenestetid

I henhold til § 8-3 i borettslagsloven og § 38 i eierseksjonsloven gjelder følgende:

- Styreleder/styremedlem gjør tjeneste i 2 år om ikke annet er fastsatt
- Styreleder/styremedlem kan bli avsatt av den som har valgt styrelederen/styremedlemmet.
- Styreleder/styremedlem har rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det (private årsaker, arbeidspress, m.m.). Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.

6. Pris for formidling av styreleder/styremedlemmer

Pris for formidling av eksterne styrekandidater er todelt. Den ene delen er et årlig honorar til styreleder/styremedlem. Det andre er formidlingshonorar til Styre og Ledelse AS, som er en engangsutbetaling, dersom man velger foreslåtte kandidat/er.

6.1 Honorar styreleder/medlem

Honoraret er en forhandlingssak mellom kandidat og oppdragsgiver, og avhenger av borettslagets/sameiets størrelse, samt oppgavenes kompleksitet. Det reguleres i en avtale direkte mellom kandidat og borettslag som S&L kan bidra med utformingen av. Utregningsmetoden presenteres i møte.

Her er **veiledende satser** for borettslag/sameier for styreleder:

2026	
Antall boliger	**Minstepris for få enheter, deretter pr enhet.**
5-15	Kr 38 000,- pr år (totalt)
16-22	Kr 50 000,- pr år (totalt)
23-59	Kr 2 200,- pr. enhet pr. år
60-99	Fra kr 175,- til 135 - pr. mnd pr. enhet
100-149	Fra kr 165 - til kr 120,- pr. mnd pr. enhet
> 150	etter avtale

* Avhenger av antall boliger i borettslaget/sameiet

Eksempelvis kan det for et borettslag med 60 boliger koste kr 104 400,- kr 122 400,- pr. år (dvs. 170 kr * 12 mnd. * 60 boliger = 122 400,- eller 145 kr * 12 mnd * 60 = kr 104 400,-). Avhenger av avtale med styrekandidat og omfang.

Honoraret utbetales som styrehonorar. Priser er oppgitt eks. arbeidsgiveravgift.

Ved formidling av styremedlemmer i tillegg forhandles det i samme avtale.

Styre og Ledelse AS
Br. veien 112
3159 Melsomvik

Sentralbord:
(+47) 915 70326

E-post:
sl@styre-ledelse.no

Org.nr.
NO 977 384 192 MVA

Kompleksiteten varierer fra hvert enkelt tilfelle.

6.2 Formidlingshonorar Styre og Ledelse AS

Dette er en e*ngangsutbetaling* når kandidat er valgt. Prisen er som følger:

Antall boliger	Formidlings-honorar
5-15	Kr 15 000
16-35	Kr 17 000
36-99	Kr 20 000
100-174	Kr 22 000
> 175	Kr 24 000

Prisen inkluderer prosessen frem til valg av kandidat. Oppgitte pris er eks. mva og reisekostnad (rimeligst mulig transport). Fakturering skjer etter valget.

7. Øvrige betingelser

Hvis det skulle vise seg at oppdragsgiver inngår avtale med kandidat presentert med CV eller møte i etterkant uten at vårt tilbud benyttes, vil oppdragsgiver bli fakturert oppgitt formidlingshonorar.



Inger Marie Ellingsen
Daglig leder
Styre og Ledelse AS

Styre og Ledelse AS
Br. veien 112
3159 Melsomvik

Sentralbord:
(+47) 915 70326

E-post:
sl@styre-ledelse.no

Org.nr.
NO 977 384 192 MVA

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 1.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 4.06.26
Selskapsnummer: 2809 **Selskapsnavn:** LOCUS ENSJØ BRL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Tony Yngvar Isaksen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Christer Uthus og Camilla Othilie Aasbø er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 260 000 kr

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Valg av styreleder

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Martin Olsen

Sak 7 Oppdatering av vedtekter

Oppdatere vedtekter som beskrevet

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Forslag til vedtak – etablering av kameraovervåkning i fellesarealer

Skal vi ha overvåkning i inngangspartiene?

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Vask av vindu innvendig og utvending

Hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Vask av vindu årlig
- [ ] Vask av vindu hver 2. år

Sak 10 Innhenting av ekstern styrelederkandidat

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Vedta forslagsstillers forslag
- ☐ Forslaget vedtas ikke (Styrets innstilling)

Sak 11 Etablering av valgkomité

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Vedta forslagsstillers forslag
- ☐ Forslaget vedtas ikke

Sak 12 Bytte av internett- og TV-leverandør til Telenor

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Behold eksisterende nettverk (Styrets innstilling)
- ☐ Vedta forslagsstillers forslag

Sak 13 Obligatorisk opplæring for styremedlemmer

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Forslaget vedtas ikke. Opplæring forblir et tilbud (Styrets innstilling)
- ☐ Vedta forslagsstillers forslag

Sak 14 Krav om tospråklig informasjon (Norsk og Engelsk)

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Forslaget vedtas ikke. Kravet om tospråklighet utvides ikke utover vedtaket fra sak 16/2025 (Styrets innstilling).
- ☐ Vedta forslagsstillers forslag

Sak 15 Økt innsyn og åpenhet i styrets arbeid

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Forslaget vedtas ikke (Styrets innstilling)
- ☐ Vedta forslagsstillers forslag

Sak 16 Skjerpede regler for habilitet

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Forslaget vedtas ikke. Gjeldende lovverk (borettslagsloven § 8-14) følges (Styrets innstilling).
- ☐ Vedta forslagsstillers forslag.

Sak 17 Krav om bruk av faglærte håndverkere

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Årsmøtet vedtar å videreføre dagens praksis for utførelse av arbeid i borettslaget.
- ☐ Årsmøtet vedtar at alt betalt arbeid skal utføres av faglærte spesialister via etablerte foretak. Unntak gjelder kun for enkle oppgaver egnet for dugnadsarbeid

Sak 18 Montering av brannalarmavstillere i hver etasje

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Forslaget vedtas ikke (Styrets innstilling)
- ☐ Vedta forslagsstillers forslag

Sak 19 Gjennomføring av fasadevask

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Forslaget vedtas ikke (Styrets innstilling)
- ☐ Vedta forslagsstillers forslag

Sak 20 Krav om fysisk møteform for årsmøter

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Forslaget vedtas ikke. Dagens praksis med rent digitale årsmøter opprettholdes (Styrets innstilling).
- ☐ Vedta forslagsstillers forslag.

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Vedtekter for

Locus Ensjø BRL

Org. nr. 927 182 726

Vedtatt i stiftelsesmøte den 23.3.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Locus Ensjø BRL er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver, som ligger i borettslagets samleseksjon. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. I tillegg er tre overskuddsboder som disponeres av andelseiere. Usolgte boder disponeres av utbygger.

Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 12-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer

innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to eller fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

ooOoo

Oslo

S-4317

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Gladengveien 10 m. fl., gnr. 129 / bnr. 18 m. fl.

Vedtaksdato: 20.06.2007

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200307450

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200307450

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GLADENGVEIEN 10 MED FLERE, GNR. 129 BNR. 18 MED FLERE

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket RAP-200307450-1, Alt.2 datert 07.12.2006, revidert 09.03.2007.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- byggeområde: - bolig (Felt B12, C11, D10, D11, D20)
  - bolig, kontor (Felt B21)
  - bolig, forretning, bevertning, allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning) (Felt C10, C20, E10, E20)
- bolig, forretning, forretning for plasskrevende varer (bil), bevertning, kontor, allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning, barnehage) (Felt B20)
- bolig, offentlig bygning / allmennyttig formål (barnehage) (Felt E11)
- bolig, kontor, forretning for plasskrevende varer (bil) (Felt B11)
- bolig, forretning, bevertning, allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning) (Felt B10)
- forretning, bevertning, kontor, allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning), bolig (Felt A20)
- forretning for plasskrevende varer (bil), kontor, allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning) (Felt A11)
- forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning) (Felt A10)
- offentlig trafikkområde: vei, gatetun, fortau, parkering, annet veiareal
- friområde: park
- fellesområde: felles avkjørsel
- kombinerte formål: - byggeområde: felt B20 / - offentlig trafikkområde: fortau
  - byggeområde: felt B20 / - fellesområde: felles avkjørsel

§ 3. Fellesbestemmelser for byggeområdene
3.1 Utnyttelse: Maksimalt tillatt bruksareal (T-BRA) er angitt enkeltvis for hvert felt.
Areal for parkeringskjeller, boder, lager og tekniske rom i kjeller, hvor avstand mellom himling og gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygning er mindre enn 0,5 meter, skal ikke medregnes i T-BRA. Der avstand mellom himling og gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygning er mellom 0,5 og 1,5 meter, skal arealet medregnes med 50 % T-BRA. Der avstand mellom himling og gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygning er mer enn 1,5 meter skal arealet medregnes med 100 % T-BRA. Glassgårder skal regnes med sitt faktiske gulvareal, det vil si uten beregningsplan for hver 3,0 meter høyde.

3.2 Plassering og høyder: Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser/i byggelinje og maksimale kotehøyder som angitt på plankartet. Der byggegrense ikke er angitt tillates bebyggelsen oppført i formålsgrensen. Det tillates at trapp, heismaskinrom og eventuelt glasstak bygges opp inntil 3,5 meter over maksimal kotesatt gesimshøyde. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlete arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen. Balkonger, karnapper, baldakiner og lignende tillates utkraget inntil 2 meter ut over byggelinje/bygningens fasade. Mot Gladengveien tillates disse utkraget inntil 1,6 meter utover byggelinje/bygningens fasade over andre etasje. Øverste etasje i bebyggelsen skal være inntrukket minimum 1,2 meter i forhold til underliggende etasje. For balkonger i øverste etasje skal dybde inn fra underliggende gesims være minimum 2 meter. For øverste etasjer tillates det at innglassete balkonger i støyutsatte soner, trapperom og heismaskinrom bygges i flukt med underliggende etasjer forutsatt at de integreres i den arkitektoniske utformingen. For bebygd areal som ligger under eller over offentlig grunn skal det ikke gis rammetillatelse før det foreligger dokumentasjon som sikrer kommunen ansvarsfrihet vedrørende skader og vedlikehold.

3.3 Utforming og funksjoner: Første etasje av bebyggelsen inntil Gladengveien sør for "Petersborgaksen" skal kun inneholde publikumsrettede funksjoner og de skal ha inngang direkte fra gateplan. Etasjehøyden skal være minimum 3,5 meter. Der det etableres boliger ut mot Gladengveien skal innsyn til leiligheter i første etasje forebygges ved at gulv i boligene legges minimum 1,0 meter over gatenivå. Utendørs lagring, herunder avfallsoppbevaring, tillates ikke.

3.4 Krav til uteoppholdsarealer: For hver boenhet innenfor planområdet skal det settes av et uteoppholdsareal som tilsvarer minimum 25 % av T-BRA for boligene. Takterrasser samt balkonger og terrasser større enn 6,5 m^2 kan medregnes i uteoppholdsarealet. Minst 40 % av uteoppholdsarealet skal

være på bakkenivå eller på dekke over garasjeanlegg. Dersom uterealet etableres på dekke over garasjeanlegg skal det sikres tilfredsstillende overdekning slik at området kan beplantes med trær og annen vegetasjon. Innenfor hvert felt skal det etableres lekeareal for barn.

3.5 Utomhusplan: Sammen med søknad om rammetillatelse for byggeområdene skal det innsendes utomhusplan for opparbeidelse av ubebygd areal for hvert enkelt felt samt tilliggende offentlig atkomstgate, gatetun og felles avkjørsel. Planen skal vise belegning, materialbruk, vegetasjon og beplantning, utstyr for lek, møblering, belysning, skilt og andre faste installasjoner, åpent system for overvann med tilslutning til overordnet overvannsystem med videre. Ved etappevis utbygging skal utomhusplan ved rammesøknad også vise midlertidig utforming av tilliggende offentlige arealer. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med at det gis rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

3.6 Uteareal for barnehager: Sammen med søknad om rammetillatelse for feltene E11 og B20 skal det innsendes en detaljert plan som viser opparbeidelse av barnehagens uteareal. Planen skal vise vegetasjon, terreng, belegning, materialbruk, utstyr for lek, møblering, belysning m.v. Dersom utearealene etableres på dekke over garasjeanlegg skal det sikres tilfredsstillende overdekning slik at arealene kan beplantes med trær og annen vegetasjon samt nødvendig forankring for lekeapparater. Planen skal vise at utearealene til barnehagen får tilstrekkelig kvalitet.

3.7 Leilighetsfordeling: Leilighetssammensetningen skal være maksimum 30 % 2-roms leiligheter og minimum 30 % 4-roms leiligheter eller større. 1-roms leiligheter tillates ikke. Ensidig nord eller nordøstvendte leiligheter tillates ikke.

3.8 Parkering: Parkering skal anordnes i henhold til den enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Parkeringsplasser skal anordnes i garasjeanlegg under bebyggelse eller under terreng. Der parkering anordnes i sokkeletasjer skal disse ikke eksponeres i fasader. Minimum 5% av parkeringsplassene skal kunne reserveres for bevegelseshemmede. Ramper til garasjeanlegg skal innpasses i bygninger.

§ 4. Bestemmelser for enkeltfelt

4.1 felt A10: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 12 700 m^2. Forretningsandelen skal ikke overstige T-BRA = 2 400 m^2. Forretning tillates kun lokalisert i første og annen etasje. Bebyggelsen skal markere gateløpene i Gladengveien og Ensjøveien. Avkjørsel til feltet skal skje som vist med pil på plankartet. Parkering skal være i felles garasjeanlegg i felt B10.

4.2 felt A11: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 9 900 m^2. Areal til forretning for plasskrevende varer (bil) skal ikke overstige T-BRA = 3 900 m^2. Forretning for plasskrevende varer (bil) tillates kun lokalisert i første etasje og sokkeletasje. Bebyggelsen skal markere gateløpet i Ensjøveien. Avkjørsel til feltet skal skje fra atkomstgate OT1. Parkering skal være i felles garasjeanlegg i felt B11.

4.3 felt A20: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 9 150 m^2. Forretningsandelen skal ikke overstige T-BRA = 1 200 m^2 og tillates kun lokalisert i første etasje. Det tillates boliger med inntil T-BRA = 500 m^2. For boligene skal det etableres felles takterrasse. Ved påbygging av eksisterende bygning i Gladengveien 1 skal fortau i Gladengveien etableres med regulert fortausbredde ved at fasade i 1 etg. flyttes bak eksisterende søyler. Avkjørsel til feltet skal skje fra Ensjøveien som vist med pil på plankartet og via felles avkjørsel FA1.

4.4 felt B10: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 14 350 m^2. Forretningsandelen skal ikke overstige T-BRA = 600 m^2. Forretning, bevertning, allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning) tillates kun lokalisert i første etasje mot Gladengveien. Innenfor feltet skal det innpasses minimum T-BRA = 11 100 m^2 bolig. Det tillates etablert balkonger og karnapp inntil 3,6 meter ut over grense mellom ulike høyder som angitt på plankartet. Det skal sikres offentlig tilgjengelighet gjennom feltet ved at det etableres en publikumsåpen passasje med minimumsbredde på 5 meter fra Gladengveien til offentlig gate (OT1) som vist med pil på plankartet. Avkjørsel til feltet skal skje fra Gladengveien via felt A10 som vist med pil på plankartet.

4.5 felt B11: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 8 900 m^2. Areal til forretning for plasskrevende varer (bil) skal ikke overstige T-BRA = 2 800 m^2 og tillates kun lokalisert i sokkeletasje. Det skal innpasses minimum T-BRA = 6 100 m^2 bolig i feltet. Avkjørsel til feltet skal skje fra atkomstgate OT1.

4.6 felt B12: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 6 200 m^2.
Inntil 5 % av T-BRA tillates bygget opp til kote 82,1. Innenfor feltet skal det etableres et åpent gårdsrom på minimum 350 m^2. Mot "Petersborgaksen" kan det etableres èn gjennomgående åpning i bygningsvolumet på inntil 15 meter. Avkjørsel til feltet skal skje fra gatetun GT1.

4.7 felt B20: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 26 600 m^2. Areal til forretning for plasskrevende varer (bil) skal ikke overstige T-BRA = 5 300 m^2 og areal til forretning skal ikke overstige T-BRA = 2 400 m^2. Forretningene tillates kun lokalisert i første etasje og underetasje. Det skal innpasses minimum T-BRA = 13 700 m^2 bolig i feltet. Uteoppholdsareal tillates opparbeidet på dekke over bebyggelse. I feltet skal det innpasses en 4-avdelings barnehage på inntil T-BRA = 700 m^2 med direkte tilgang til minimum 1 200 m^2 uteareal. Barnehagen skal lokaliseres inntil tilliggende friområde. Barnehagens uteareal skal være åpen for beboerne utenom barnehagens vanlige åpningstid.

Det tillates etablert balkonger og karnapp inntil 3,6 meter ut over grense mellom ulike høyder som angitt på plankartet. Ved opprettholdelse av eksisterende bygning kan byggelinjen følge eksisterende fasadeliv under forutsetning av at det tilrettelegges for arkade under bygningen på gatenivå.

Andre etasje tillates bygget over felles avkjørsel FA2 i bredde på inntil 12 meter som vist på plankartet. Minimum fri høyde under bebyggelse etablert over felles avkjørsel FA2 er 4 meter. Felles utearealer for boliger i 3. etasje nivå kan forbindes med egen broforbindelse over FA2. Avkjørsel til feltet skal skje fra felles avkjørsel FA1 og FA2.

4.8 felt B21: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 7 750 m^2. Kontorandelen skal ikke overstige T-BRA = 5 200 m^2. Deler av uteoppholdsarealet tillates opparbeidet på dekke over bebyggelse. Langs ytterkant av feltet i nord og sør skal det opparbeides åpne allment tilgjengelige fotgjengerforbindelser med minimumsbredde på 2,5 meter som vist med piler på plankartet. Avkjørsel til feltet skal skje fra felles avkjørsel FA2.

4.9 Felt C10: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 8 050 m^2. Forretningsandelen skal ikke overstige T-BRA = 100 m^2. Inntil 5 % av T-BRA tillates bygget opp til kote 79,9. Innenfor feltet skal det etableres et åpent gårdsrom på minimum 800 m^2. Mot atkomstgate OT2 kan det etableres én gjennomgående åpning i bygningsvolumet på inntil 15 meter. Forretning, bevertning og allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning) tillates kun lokalisert i første etasje mot Gladengveien og tilliggende friområde. Avkjørsel til feltet skal skje fra atkomstgate OT2.

4.10 Felt C11: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 7 800 m^2. Inntil 5 % av T-BRA tillates bygget opp til kote 82,7. Innenfor feltet skal det etableres et åpent gårdsrom på minimum 800 m^2. Mot gatetun GT4 kan det etableres èn gjennomgående åpning i bygningsvolumet på inntil 15 meter. Avkjørsel til feltet skal skje fra gatetun GT3 eller GT4.

4.11 felt D10: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 7 800 m^2. Inntil 5 % av T-BRA tillates bygget opp til kote 80,4. Innenfor feltet skal det etableres et åpent gårdsrom på minimum 800 m^2. Mot atkomstgate OT2 i nordøst kan det etableres èn gjennomgående åpning i bygningsvolumet på inntil 15 meter. Avkjørsel til feltet skal skje fra atkomstgate OT2.

4.12 felt D11: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 7 800 m^2. Inntil 5 % av T-BRA tillates bygget opp til kote 83,2. Innenfor feltet skal det etableres et åpent gårdsrom på minimum 800 m^2. Mot gatetun GT5 kan det etableres èn gjennomgående åpning i bygningsvolumet på inntil 15 meter. Avkjørsel til feltet skal skje fra gatetun GT4 eller GT5.

4.13 felt C20: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 11 500 m^2. Forretningsandelen skal ikke overstige T-BRA = 100 m^2. Mot atkomstgate OT3 skal det etableres èn gjennomgående åpning på minimum 5 meter i bygningsvolumet. Forretning, bevertning og allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning) tillates kun lokalisert i første etasje mot Gladengveien og tilliggende friområde. Avkjørsel til feltet skal skje fra gatetun GT7.

4.14 felt D20: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 10 000 m^2. I tillegg til balkonger skal det etableres felles takterrasse. Avkjørsel til feltet skal skje fra gatetun GT6 eller GT7.

4.15 felt E10: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 5 100 m^2. Forretningsandelen skal ikke

overstige T-BRA = 100 m^2. Forretning, bevertning og allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning) tillates kun lokalisert i første etasje mot Gladengveien og Bertrand Narvesens vei. Avkjørsel til feltet skal skje fra gatetun GT5.

4.16 felt E11: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 4 400 m^2. Innenfor feltet skal det innpasses én 4-avdelings barnehage på inntil 700 m^2 BRA med direkte tilgang til minimum 1 200 m^2 uteareal. Barnehagens uteareal skal være åpen for beboerne utenom barnehagens vanlige åpningstid. Avkjørsel til feltet skal skje fra gatetun GT5.

4.17 felt E20: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 15 850 m^2. Forretningsandelen skal ikke overstige T-BRA = 100 m^2. Forretning, bevertning og allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning) tillates kun lokalisert i første etasje mot Gladengveien og Stålverksveien. Avkjørsel til feltet skal skje fra gatetun GT6.

§ 5. Utforming

Det skal legges vekt på at området skal ha enhetlig belysning og gatemøblering. Farge, belysning og utforming av skilt skal være tilpasset det enkelte byggets arkitektur og helhet i området. Offentlige gater, gatetun og felles avkjørsler skal gis en felles utforming slik at gatenettet får et helhetlig preg. Elementer som binder gatene visuelt sammen kan være beplantning, belegning, belysning, vannrenner med mer.

§ 6. Offentlig trafikkområde

Areal regulert til offentlig fortau inntil Gladengveien langs felt B10 og B20 skal opparbeides som del av et offentlig tilgjengelig torg, med belegning og beplantning, belysning etc. som er samordnet med plan for Gladengveien. Langs offentlige atkomstveier i boligområdene tillates etablering av kantsteinsparkering med bredde to meter som angitt på plankartet. Parkeringslommene kan etableres med maksimalt to parkeringsplasser i samme lomme slik at trerekker langs gatene ikke brytes unødig. Halvparten av plassene skal være avsatt for funksjonshemmede.

§ 7. Friområde – park

7.1 Krav til utforming og funksjoner: "Petersborgaksen" (Friområde F1), skal opparbeides som bymessig plass med innslag av vegetasjon og med areal for opphold og lek. Det skal avsettes plass til tverrforbindelse for gående og syklende som skal integreres som en del av plassen. Det skal etableres fordrøyningsbasseng innenfor "Petersborgaksen", som skal fremstå som et attraktivt og estetisk plasselement. Friområde F2, som er del av "Østre parkdrag", og friområde F3, som er del av "Vestre parkdrag", skal opparbeides som naturparker med betydelig vegetasjon og mulighet for lek og opphold. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes. Innenfor friområde F2 skal det anlegges gjennomgående turvei på strekningen mellom Stålverksveien og "Petersborgaksen". Innenfor friområde F3 skal det anlegges gjennomgående turvei på hele strekningen. Turveiene skal forbindes med gatetun og åpne allment tilgjengelige gangforbindelser beliggende utenfor friområdet. Bredden på turveiene skal være minimum 2,5 meter. "Stålverksparken" (Friområde F4) skal opparbeides parkmessig med Hovinbekken som et viktig miljøskapende element. Hovinbekkens trasé skal fastsettes i opparbeidelsesplanen for Stålverksparken. I tilknytning til Hovinbekken skal det etableres "vannarrangement" som skal framstå som et attraktivt og estetisk parkelement. Der det tillates etablert garasjeanlegg under friområder skal det sikres tifredsstillende overdekning slik at friområdet kan beplantes med trær og annen vegetasjon.

7.2 Opparbeidelsesplan: Det skal utarbeides opparbeidelsesplan/-planer som viser detaljert utforming av friområdene med belegning, beplantning og overvannssystem. Opparbeidelsesplanen skal godkjennes av Friluftsetaten og Vann- og avløpsetaten før det gis tillatelse til opparbeidelse av friområdene.

§ 8. Fellesområder

Felles avkjørsel FA1 skal være felles for feltene A20 og B20. Felles avkjørsel FA2 skal være felles for feltene B20 og B21. Innenfor felles avkjørsel FA1 og felles avkjørsel FA2 skal det opparbeides en åpent allment tilgjengelig gangtrasé. Bredden på kjørebanen mot offentlig gate skal være maksimum 5,0 meter. Innenfor felles avkjørsel FA1 tillates det etablert inntil 14 parkeringsplasser.

§ 9. Støy

Utendørs støynivå skal tilfredsstille Miljøverndepartementets retningslinjer for støy T-1442 eller senere vedtatte retningslinjer som erstatter disse. For bebyggelse i rød og gul sone skal det sikres at alle boenheter får en stille side og tilgang til egnet utareal med tilfredsstillende støyforhold. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

§ 10. Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Overvannet skal som hovedprinsipp håndteres i åpne overvannsløsninger og ledes til gjenåpnet Hovinbekk. Overvannet skal når det tilføres felles overordnet overvannsystem og Hovinbekken tilfredsstille krav som stilles til kvalitet og avrenningsforløp. Utformingen av overvannsystemet skal bidra til å heve områdets miljøkvalitet. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

§ 11. Rekkefølgebestemmelser

11.1 Gladengveien og friområder: Før det gis igangsettingstillatelse til byggetiltak skal følgende tiltak være sikret opparbeidet eller opparbeidet i henhold til gjeldende regulering:
- Gladengveien på strekningen Ensjøveien til Stålverksveien/Bertrand Narvesens vei
- "Petersborgaksen" (friområde F1)
- "Østre parkdrag" innenfor planområdet (friområde F2)
- "Stålverksparken" (friområde F4)

11.2 Atkomstgater: Før det gis midlertidig brukstillatelse for et felt skal tilliggende offentlig trafikkområde og/eller felles avkjørsel være opparbeidet i henhold til gjeldende regulering og godkjent utomhusplan.

11.3 Høyspent Ensjøveien: Før det gis igangsettingstillatelse for feltene A10, A20 og A11 skal nedlegging av høyspentlinje i Ensjøveien være sikret gjennomført eller gjennomført.

11.4 Sosial infrastruktur: Før det gis igangsettingstillatelse for et felt med boligformål skal skolemyndigheten ha redegjort for status som dokumenterer at skolekapasiteten for området er tilfredsstillende. Dersom skolekapasiteten ikke er tilfredsstillende skal en utvidelse av kapasiteten være sikret. Før det gis igangsettingstillatelse for et felt med boligformål skal barnehagemyndigheten ha redegjort for status som dokumenterer at barnehagedekningen for området er tilfredsstillende. Dersom dekningen ikke er tilfredsstillende skal en utvidelse av kapasiteten være sikret.

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

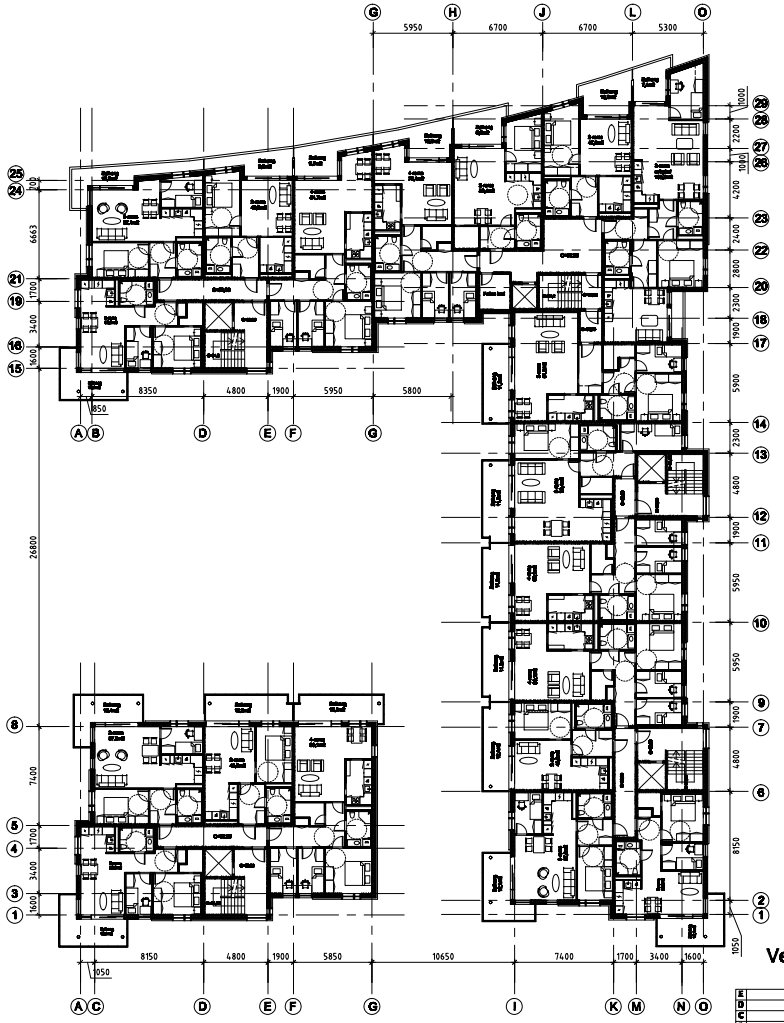
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

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



Vedlegg E3

E			
D			
C			
B			
A			
Revisjon/Forhold		Initiert	Kontr.	Godkjent

SELMER EIENDOM

ANX ARKITEKTER AS

GLADENGVN 7

PLAN 3.ETG

BOLIGER

DAK-filnavn: ADT/construct/planer

Tegn.init	Kontr.init	Godkj.init
ML	JS	PB

Målestokk	Dato
F1:200 N1:400	08.02.08

Tegn.nr.: A103

Revisjon:

Skatteetaten

Dato
20.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

OUSMAN BERGER JATTA
Motzfeldts gate 30 H0302
0561 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 927 182 726 Andelsnr 60

Eiendommens adresse:

Gladengveien 7C, 0661 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 715 363
Som sekundærbolig:	kr 6 861 452

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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 7 C, 0661 Oslo
Gnr. 129, Bnr. 27, Snr. 1, andelsnr. 60 i LOCUS ENSJØ BRL, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27260094

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Ousman Berger Jatta

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 406 14 188

E-post: ousman.berger.jatta@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.
