PRIVATMEGLEREN
PARK

GLADENGVEIEN 15 D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

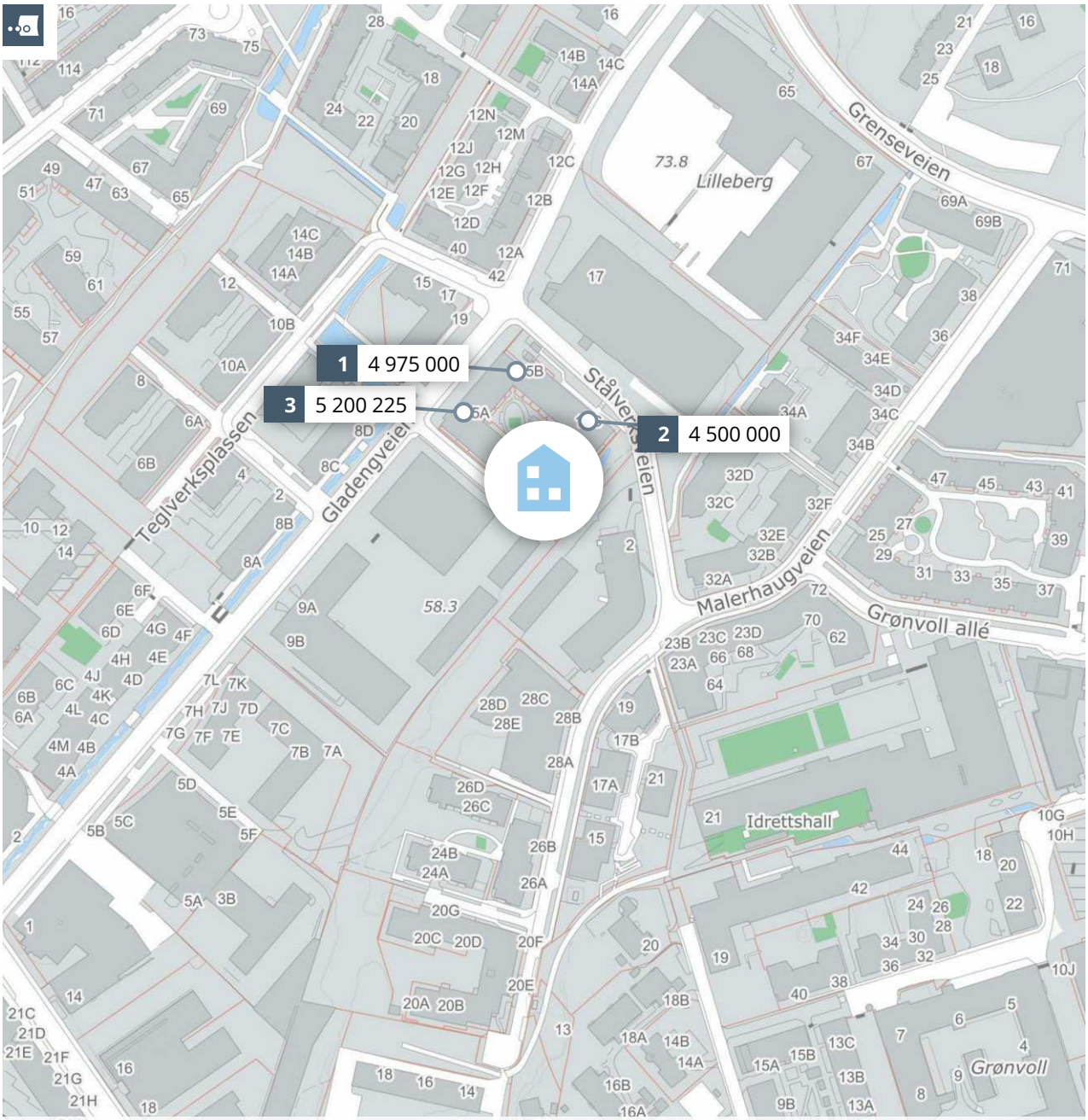
Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GLADENGVEIEN 15 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 15.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Frida Harbu Hoen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gladengveien 15 D, 0661 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 2012

GNR 129 BNR 33 FNR 0 SNR 17 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Ensjø sør

Verdivurdert til

4 600 000

-	4 600 000	100 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	46 m²	6 m²	- m²	18 m²	- m²	- m²
Byggeår						2012

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasje	1
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gladengveien 15 B 40 m²	2012	1. etg	1 sov	23.03.2026	4 500 000	**4 975 000**	0	4 975 000	**124 375**
2	Gladengveien 15 C 42 m²	2012	1. etg	1 sov	10.12.2025	4 600 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**107 143**
3	Gladengveien 15 A 56 m²	2012	1. etg	2 sov	15.09.2026	5 390 000	**5 200 000**	225	5 200 225	**92 861**

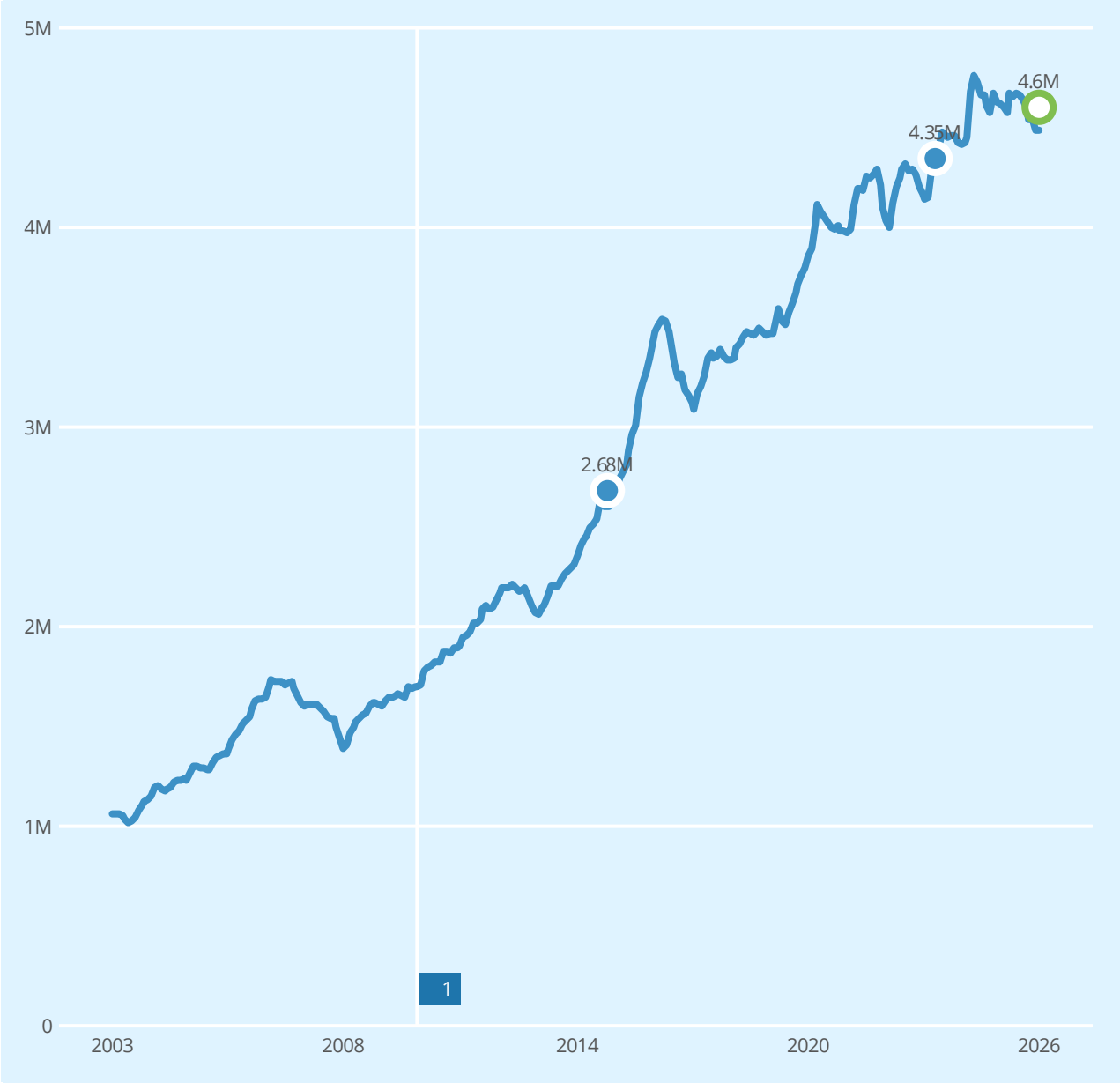
Lys 2-roms leilighet med stor og skjermet platting, med direkte utgang fra leiligheten. Fine overflater og nyere bygg fra 2012.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.02.2024	27.02.2024	24.04.2024	4 150 000	4 300 000	49 388	4 349 388	
08.09.2015	16.09.2015	02.11.2015	2 650 000	2 640 000	40 047	2 680 047	
02.10.2012		02.10.2012	-	1 732 500	-	1 732 500	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Ensjø sør grunnkrets nå

12
leiligheter til salgs

7.9M
7.7M
7.5M
7 277 000 Prisantydning i snitt
7.1M
6.9M
6.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
57
dager

Leiligheter solgt i Ensjø sør grunnkrets siste 3 mnd

31
leiligheter solgt

7.3M
7.2M
7 171 000 Salgspris i snitt
7 118 000 Prisantydning i snitt
7.0M

Solgt i snitt i løpet av
29
dager

for 0.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

108 492 Ensjø sør grunnkrets i snitt siste 3 mnd

103 361 Gamle Oslo bydel i snitt siste 3 mnd

100 000 Gladengveien 15 D
Totalpris 4 600 000

Tilstandsrapport

Eiet seksjon

Gladengveien 15 D , 0661 OSLO

OSLO kommune

gnr. 129, bnr. 33, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 13.10.2026 **Rapportdato:** 02.11.2026 **Oppdragsnr.:** 13438-1795 **Eiendomsverdi ref nr:** NC2792

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tron Bentestuen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 3 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi ufører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig



Tron Bentestuen

tb@norges-takst.no

922 31 686

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk oppført i 2012 med mur- og trekonstruksjoner. Leiligheten har en normal standard og er varierende vedlikeholdt.

Det bemerkes riss/sprekk i himling. Ellers ingen bemerkninger utover normal slitasje.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.
Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere.
Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Eiet seksjon - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Malt glatt entrédør B30 - 35 dB (brann- og lyddør).
Balkongdør med 2-lags glass i trekarmer.
Utgang fra stue til markterrasse med belegningsstein, lys og stikkontakt. Størrelse ca 18 m².

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er utført med laminat.
Vegger og himlinger har malte glatte flater.
Etasjeskillet er av lettbetongelementer.

Fra og med 1. juli 2011 er det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre.
I bygning med godt ventilerte grunnplan som ikke har rom for varig opphold, vil det normalt ikke være behov for tiltak. Eksempler kan være parkeringskjellere eller grunnplan med kun boder og lagerrom.
I følge områdekart fra NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) ligger eiendommen innenfor et området med meget høy aktsomhetsgrad.

Det er malte, glatte innvendige dører.
Leiligheten er tilknyttet felles callinganlegg.
Personheis i oppgang.
Garderobeskap.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Prefabrikkerte våtroms moduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert.
Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfeldt i underskap, speilskap, veggmontert toalett, dusjhjørne m/glassdører og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator og opplegg til oppvaskmaskin.
Lekkasjesikring.
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap. Rørskap og stoppekran i baderomshimling.
Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille.
Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen.
Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Ventiler på yttervegg.
Det er sentral varmtvannsberedning.
Fjernvarmeanlegg med radiatorer. Stoppekran i rørskap i entre.
Automatsikringer.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og er opplyst installert i 2012.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

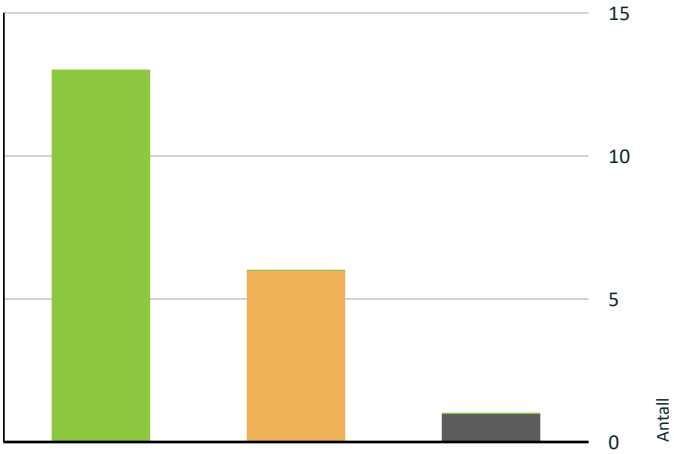
Eiet seksjon

- Det foreligger ikke tegninger

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON

Byggeår
2012

Kommentar
2012: Midlertidig brukstillatelse Iflg. Infoland online. 2013: Ferdigattest Iflg. Infoland online.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eiere.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt glatt entrédør B30 - 35 dB (brann- og lyddør).
Balkongdør med 2-lags glass i trekarmer.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Utgang fra stue til markterrasse med belegningsstein, lys og stikkontakt. Størrelse ca 18 m².

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med laminat.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svelling og glipper i ende skjøter i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tidligere eier har skiftet blandebatteri på kjøkken(2024) og ved skifte ble det vannlekkasje utover gulvet.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger har malte glatte flater.

Vurdering av avvik:
• Riss/sprekk i tak i entre.

Konsekvens/tiltak
• Nærmere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er av lettbetongelementer.

Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.
Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt opp til 3 mm forskjell på 2 meter i kjøkken.
Det er målt opp til 3 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 2 mm forskjell på 2 meter i entre.
Det er målt opp til 2 mm i rommets ytterkanter.

Etasjeskille er vurdert med laser og må anses som en enkel vurdering av etasjeskille da det ikke kan gjennomføres med riktig verktøy og innredninger i boligen. Det kan ikke garantere for riktige målinger.

Radon

Beskrivelse

Fra og med 1. juli 2011 er det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre.

I bygning med godt ventilerte grunnplan som ikke har rom for varig opphold, vil det normalt ikke være behov for tiltak. Eksempler kan være parkeringskjellere eller grunnplan med kun boder og lagerrom.

I følge områdekart fra NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) ligger eiendommen innenfor et området med meget høy aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte, glatte innvendige dører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet felles callinganlegg.
Personheis i oppgang.
Garderobeskap.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Prefabrikkerte våtroms moduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og metall plater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 10 mm målt på ca en meter.
Det er ca 16/13 mm fall i dusjsonen(målt v/ytterkant).
Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har prefabrikkert våtrom/baderomskabin som skjult vanntett sjikt, og synlig vanntett sjikt mangler eller er ukjent. Det er plastsluk mef ukjent membranløsning, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm.

Vurdering av avvik:

• Prefabrikkerte våtrom / Baderomskabin er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfeldt i underskap, speilskap, veggmontert toalett, dusjhjørne m/glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre mindre skader ved behov.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har felles mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Prefabrikkerte våtroms moduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert. Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk.
Metall i konstruksjonen vanskeliggjør fuktsjekk da dette forstyrrer fuktindikatoren.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator og opplegg til oppvaskmaskin.
Lekkasjesikring.

Vurdering av avvik:
• Svelleskader på kjøkkenskap v/oppvaskkum.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Skap med svelleskader bør utbedres eller byttes for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og muggutvikling i kjøkkeninnredningen.
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap. Rørskap og stoppekran i baderomshimling.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille.
Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Ventiler på yttervegg.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Fjernvarmeanlegg med radiatorer. Stoppekran i rørskap i entre.



⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og er opplyst installert i 2012.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Det opplyses om at undertegnede ikke er fagmann på dettet feltet og inspeksjonen er gjort visuelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes anbefales en eltakst.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Tilstandsrapport

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

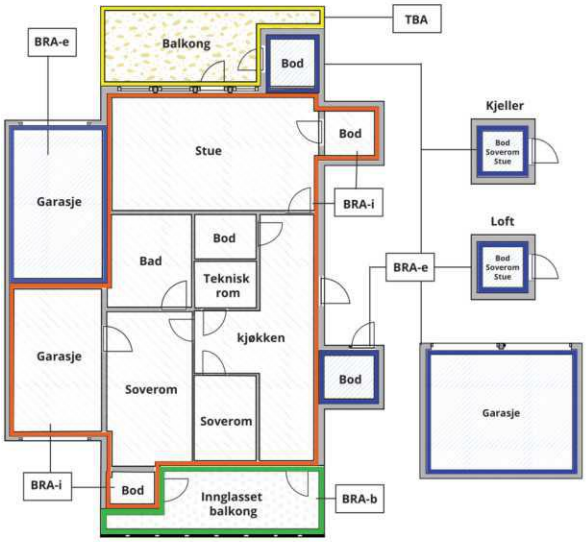
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Arealer

Eiet seksjon

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	46	6		52	18
SUM	**46**	**6**			**18**
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som.
Takhøyde ca 241 cm(stue).
Leiligheten har/disponerer en bod i 1 Etasje(merket B223) i felles avlåst rom, størrelse ca. 6 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se beskrivelser under "Opplysninger om eiendommen"

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2026	Tron Bentestuen	Takstingeniør
	Charmina Rose Kristensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	129	33		17	18.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Gladengveien 15 D

Hjemmelshaver

Kristensen Charmina Rose, Tangløkken Markus,
Gladengveien 15 Festetomt Da

Kommentar

Det er ikke forelagt festeopplysninger for denne eiendommen.
Det foreligger ingen leilighet opplysninger.

Eierandel

46 / 12374

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Om tomten

Parkeringsmuligheter i gaten, i henhold til gjeldende bestemmelser for området.

Tinglyste/andre forhold

Eier ble på befaringsdagen spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i leilighet. Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten.
For spesielle forhold i samie vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler.
Eier har observert kre i leiligheten. Eier har lagt ut limfeller. Sist observert sommer 2026.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppgraderinger/vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:
2026:
Vasket terrasse.
Skiftet dørblad til baderom.
2024:
Overflatebehandlet veggflater i stue, kjøkken og soverom.

Opplysninger fra tidligere prospekt:
2023 Rørleggerarbeid i forbindelse med skifte av oppvaskkum, blandebatteri og installering av automatisk vannstopper.
2023 Skifte porttelefon.
2021 Skifte blandebatteri i dusjen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise i sameie. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	14.10.2026	Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Eier		Påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.11.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260551
Addresse	Gladengveien 15 D		
Postnr.	0661	Sted	OSLO
Selgers navn	Markus Tangløkken		
Selgers navn	Charmina Rose Kristensen		

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?

24.04.2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år, 6 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind Forsikring / LOfavør

Polise/avtalenr.:

35622990

Våtrom

Initialer selger:
M T
C R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja, se tilstandsrapport: Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.Prefabrikkerte våtrom / Baderomskabin er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.Det er påvist svelling eller lignende på innredning.

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vannmåler ble byttet av Ecoguard i Februar 2025. Les mer om det her på styret sine sider: https://glaenga.no/2025/06/10/viktig-informasjon-om-betaling-av-vannmalere-fremtidig-fjernvarmeinnkreving-og-bytte-av-forretningsforer/?fbclid=IwY2xjawVV14BleHRuA2FlbQIxMQBwZG9mBWJyaWQRMUpHbFd0OVI5bDk4eEREZmxzcnRjBmFwcF9pZBAyMjIwMzkxNzg4MjAwODkyAAEf3aC0R9BFf7d8ft

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Kontakt styret for dette. Firmaet var Ecoguard. Mer info her: https://glaenga.no/2025/06/10/viktig-informasjon-om-betaling-av-vannmalere-fremtidig-fjernvarmeinnkreving-og-bytte-av-forretningsforer/?fbclid=IwY2xjawVV14BleHRuA2FlbQIxMQBwZG9mBWJyaWQRMUpHbFd0OVI5bDk4eEREZmxzcnRjBmFwcF9pZBAyMjIwMzkxNzg4MjAwODkyAAEf3aC0R9BFf7d8ft

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
M T
C R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Som nevnt tidligere ble ny vannmåler skiftet i februar 2025. Les mer her om arbeidet utført av Eco Guard: https://glaenga.no/2025/06/10/viktig-informasjon-om-betaling-av-vannmalere-fremtidig-fjernvarmeinnkreving-og-bytte-av-forretningsforer/?fbclid=IwY2xjawVV14BleHRuA2FlbQIxMQBwZG9mBWJyaWQRMUpHbFd0OVI5bDk4eEREZmxzcnRjBmFwcF9pZBAyMjIwMzkxNzg4MjAwODkyAAEf3aC0R9BFf7d8ft

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ecoguard.

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

Beskrivelse:

Ja, som nevnt i tilstandsrapporten er det observert Riss/sprekk i tak i entre.

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

Oppgi type rapport:

Se tilstandsrapport: Det er påvist svelling og glipper i ende skjøter i overflater.Konsekvens/tiltak• Tidligere eier har skiftet blandebatteri på kjøkken(2024) og ved skifte ble det vannlekkasje utover gulvet.

Er forholdet utbedret?

Nei, vi har ikke merket noe til det.

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

Beskrivelse:

Svar fra styret når vi spurte følgende spørsmål: "Vet dere om det er planlagt eller pågående arbeider i gården eller nærområdet som vi bør oppgi om?"Det er ikke pågående eller planlagte arbeider i gården ut over normalt vedlikehold av typen spyling av avløpsrør og overgang til 4G-løsninger i heisene (fra 2G). I nærområdet er vi kjent med planer om utvikling og endring av bruk av nabotomtene Gladengveien 9-13 der bl a bilfirmaet Mobile har lokaler. Øvrige planer kan eventuelt søkes på Plan-og bygningsetaten. Adressen https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/ensjobyen/ viser i grove trekk kommunens planer for utviklingen frem mot 2030.

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

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Terrasse og bod er eget ansvar.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ikke direkte, men sendte dette spørsmålet til styret: "Er det kommende eller nylig vedtatte planer i laget som kan føre til endringer i fellesutgiftene?"Fikk følgende svar: Forslag til budsjett er ikke satt endelig opp, men signaler fra kommunen om blant annet betydelige økninger i kommunale avgifter gjør at det må tas høyde for en justering av fellesutgiftene for å møte disse økningene i tillegg til den generelle prisøkningen som på f eks elektrisitet.

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

Beskrivelse:

Skjeggkre og sølvkre er tidligere observert, men etter bruk av feller har vi ikke sett dem på en stund.

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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 03.11.2026

Signert av *Markus Tangløkken*

Signert av *Charmina Rose Kristensen*

Initialer selger:
M T
C R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Gladengveien 15D

Nabolaget Ensjø - vurdert av 339 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	11 min 0.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	14 min 1.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	5 min 0.3 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	17 min 1.4 km
Valle Hovin videregående skole	13 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	15 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Gladengveien Linje 5N, FB5A, 21, 126	6 min 0.5 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4	7 min 0.6 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.3 km
Carl Berners plass Linje 17	24 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 5.2 km

BARNEHAGER

Stålverkskroken barnehage (1-5 år) 80 barn	3 min 0.2 km
Fyrstikkalleen barnehage (1-6 år) 117 barn	4 min 0.3 km
Malerhaugen barnehage (0-5 år) 57 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ensjø	4 min
Rema 1000 Ensjø	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Fyrstikktorget	8 min
Apotek 1 Ensjø	5 min
Vinmonopolet Hasle Torg	11 min

SPORT

Fyrstikkaleen flerbrukshall	6 min
Lille tøyen	11 min
Fresh Fitness Ensjø	5 min
SATS Hasle	11 min

«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

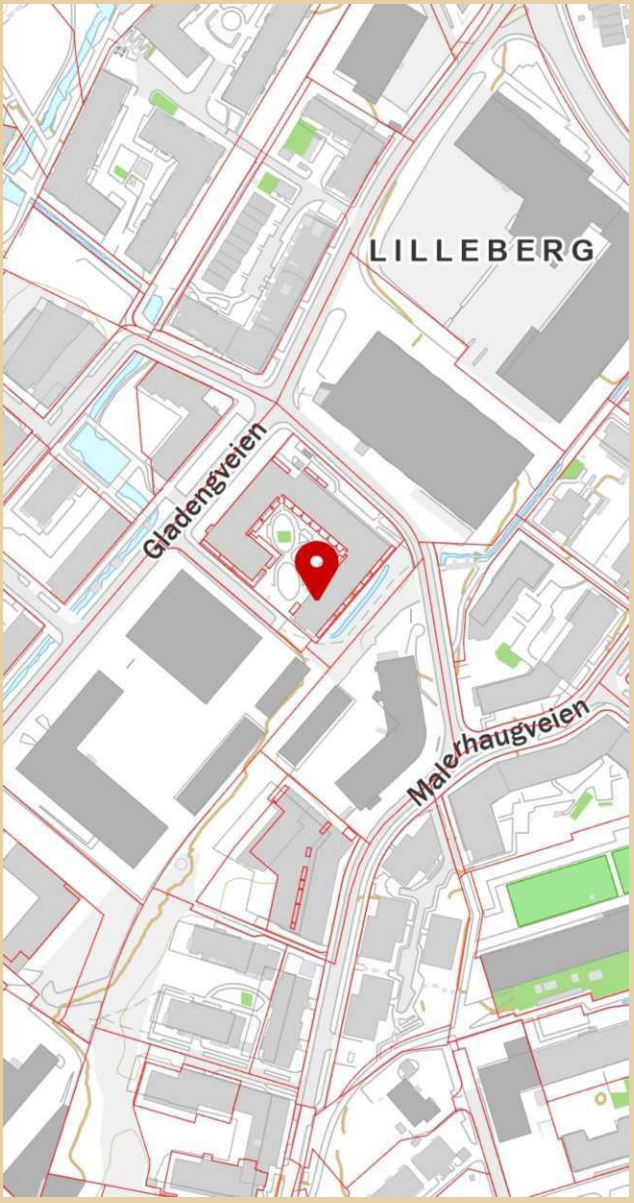
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

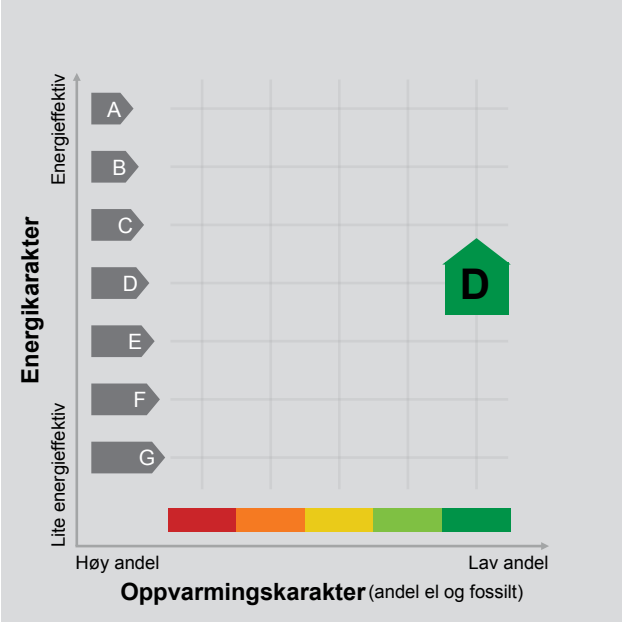
- Tog/t-bane
- Egen bil



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

ENERGIATTEST

Adresse	Gladengveien 15D
Postnummer	0661
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	129
Bruksnummer	33
Seksjonsnummer	17
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300205442
Bruksenhetsnummer	U0102
Merkenummer	c83b1c93-c84c-49b7-8833-7eb5dbe9e4d5
Dato	07.01.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i 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 6 075 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

2 988 kWh elektrisitet	3 087 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Montere urbryter på motorvarmer
- Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	46
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gladengveien 15D
Postnummer: 0661
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: U0102
Dato: 07.01.2024 15:11:35
Energimerkenummer: c83b1c93-c84c-49b7-8833-7eb5dbe9e4d5

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 129
Bruksnummer: 33
Seksjonsnummer: 17
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300205442

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Park Eiendomsmegling AS
E-post: teoline.jakobsen@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Gla'Enga Eierseksjonssameie**

Megleropplysninger 02.11.2026
Vi viser til forespørsel av 02.11.26

Boligselskap:	Gla'enga Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr:	898 391 442
Gnr./bnr:	129 / 33
Eier(e):	Charmina Rose Kristensen / Markus Tangløkken
Seksjons-/andelsnr:	17
Adresse:	Gladengveien 15D, 0661 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/glaenga
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/glaenga/contact

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 94050782
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Festet. Se vedtektene.
· **Parkering:**	Seksjonen disponerer ikke parkeringsplass. Garasjeplassene er seksjonerte tilleggsdeler som i utgangs-punktet medfølger seksjon ved salg. Skal plassene selges internt, krever dette reseksjonering.

Informasjon om lån: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.200,- pr. md.
Bredbånd	kr 199,- pr. md.
Vifte	kr 50,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 2.449,- pr. md.

Hver leilighet har i juli 2025 fått innstallert egne vannmålere.
Eksakt forbruk for oppvarming og varmtvann faktureres seksjonen etterkuddsvis påfølgende måned.
Dette faktureres hver måned sammen med felleskostnadene, men beløpet vil variere ihht.
forbruk. Oppvarming og varmtvann er ikke inkludert i beløp gitt overfor.
Avregning gjøres av EcoGuard.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 11 066	kr 184

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Gla'enga Eierseksjonssameie
14. april 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

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

SKRIFTLIG AVSTEMMING

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført digitalt ved skriftlig avstemming.

Skriftlig avstemming innebærer at alle eiere, uavhengig av mulighet til å stille på en gitt dato eller tekniske forkunnskaper, vil kunne delta på møtet og kunne påvirke de beslutninger som tas. Den skriftlige stemmegivningen håndteres av Solibo på en forsvarlig måte ved at hver enkelt stemmegiver må identifisere seg og forretningsfører fører kontroll med hvem som har avgitt stemmer.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

HØRINGSPERIODE

For å gi alle eiere anledning til å kommentere på, legge frem alternative forslag til vedtak og stille spørsmål til styret omkring sakene vil innkallingen ha en høringsperiode. Tidsperioden for høringen finner du lenger ned i innkallingen. Dersom du har spørsmål til saker eller ønsker å melde inn alternative forslag til vedtak saker i innkallingen, kan disse henvendelsene i høringsperioden rettes til styret her: Glaenga Eierseksjonssameie (www.glaenga.no)

HVORDAN STEMMER DU?

Når høringsperioden for møtet er avsluttet vil det åpnes opp for avstemming over sakene.

Avstemmingen over sakene foregår på to alternative måter:

Stem digitalt

Du kan stemme digitalt via lenke du finner i denne innkallingen eller får tilsendt per epost på tidspunktet avstemming åpnes.

Stem med skriftlig stemmeseddel (papir)

Stemmeseddel på papir sendes til dem hvor det ikke finnes e-postadresse tilknyttet seksjonen/andelen eller for de som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon når avstemmingsperioden åpner.

Fristen for å avgi din skriftlige stemme er fremgår av innkallingen. Vi minner om at det kun kan avgis én stemme per seksjon.

Sett deg godt inn i innkallingen før du stemmer i sakene. Sakene er satt opp på en slik måte at det skal være enkelt å stemme for, mot eller avstående til de fremsatte forslagene til vedtak.

Ved fullmakt:

Man kan avgi stemme på vegne av andre seksjoner ved fullmakt. Fullmakt kan sendes til info@solibo.no.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 04.04.26

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.

Til eiere i Gla'enga Eierseksjonssameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøte gjennomføres ved skriftlig avstemming

Høringsperiode (frist for å komme med alternative forslag til vedtak i sakene): 30.03.2026 kl. 12.00 til og med 09.04.2026 kl. 23.30

Åpent for skriftlig avstemming: 14.04.2026 kl. 12.00 til og med 19.04.2026 kl. 23.30

Trykk her for å avgi din stemme (digitalt)

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. ENDRING AV HUSORDENSREGLER: PUNKT 1.1 GENERELLE RETNINGSLINJER
6. ENDRING AV HUSORDENSREGLER: REDAKSJONELL OMSTRUKTURERING AV PUNKT 1.8 UTVENDIG BRUK/FASADE
7. ENDRING AV HUSORDENSREGLER: OPPHEVING AV PUNKT 1.12 OPPSETT AV STRØMLADERE FOR BIL I GARASJE (INNLEMMES I PUNKT 4.4)
8. ENDRING AV HUSORDENSREGLER: PUNKT 1.13 RØYKING
9. ENDRING AV HUSORDENSREGLER: NYTT PUNKT 1.12 LADING OG OPPBEVARING AV ELSYKLER, ELSPARKESYKLER OG ANDRE ELEKTRISKE SMÅKJØRETØY
10. ENDRING AV HUSORDENSREGLER: PUNKT 2.3 BRUK AV BILOPPSTILLINGSPLASSER I GARASJEKJELLEREN
11. ENDRING AV HUSORDENSREGLER: PUNKT 4.4 OPPSETT AV ELBILLADERE

12. ENDRING AV HUSORDENSREGLER: PUNKT 4.6 TAKTERASSE

13. ENDRING AV HUSORDENSREGLER: § 20 PARKERING OG BODER

14. VALG AV TILLITSVALGTE

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
Som møteleder foreslås Marthe Engebretsen

1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører foreslås Marthe Engebretsen.
Som protokollvitne foreslås Ragnhild Storeide Folgerø.

1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
Antall avgitte stemmer registreres som antallet stemmeberettigede.

1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Ragnhild S. Folgerø	På valg:	2026
Styremedlem	Jørn Karlsen	På valg:	2026
Styremedlem	Frank Pedersen	På valg:	2026
Styremedlem	Samuel N. Skretteberg	På valg:	2027
Styremedlem	Barbro Baumgarten	På valg:	2026
Varamedlem	Anne Marte Haug	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: Glaenga Eierseksjonssameie (www.glaenga.no)

Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon.
Styrets e-postadresse er glaenga@outlook.com.
Sameiet har i tillegg en nettside via Solibo Home. Her går det også an å kontakte styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige forsikring

Polisenummer: 94050782

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Generelle opplysninger om Gla'enga Eierseksjonssameie

Sameiet består av 186 seksjoner, hvorav 183 leilighetsseksjoner og 3 næringsseksjoner.

Gla'enga Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 898391442, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse: Gladengveien 15 A, 15 B, 15 C og 15 D.

Gårds- og bruksnummer: 129/33

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Gla'enga Eierseksjonssameie har ingen ansatte.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i 2025 hatt et svært aktivt og til tider krevende år, med behandling av et betydelig antall saker som har krevd både oppfølging og grundige vurderinger.

Den daglige driften av bygget ivaretas av driftsleder, som også fungerer som vaktmester. Styret er svært tilfreds med denne ordningen, som siden 2020 har sikret en helhetlig og kontinuerlig oppfølging av drift og vedlikehold.

Gjennom året har styret mottatt og besvart mange henvendelser fra beboere, og styrets e-post er et aktivt kommunikasjonsverktøy. Styret har også behandlet klager og fulgt opp saker der husordensreglene ikke er overholdt. I tillegg har flere forsikringssaker blitt håndtert i perioden.

I 2025 ble flere av sameiets leverandøravtaler reforhandlet, noe som har bidratt til reduserte kostnader. Sameiet har også inngått avtaler om Norgespris for fellesforbruk av strøm (fellesarealer), elbillading i garasjen og for fjernvarme.

Fjernvarmeinnbetalingen er lagt om, og foregår nå ved månedlig avregning, istedenfor ved akontoinnbetaling og årlig avregning av forbruk av tappevann og varme.

Nedenfor følger en nærmere redegjørelse for styrets arbeid gjennom perioden.

Styret
Styret har en rullerende mailvaktordning hvor man har mailvakt i to uker om gangen. Styret bestreber seg på å ha kort responstid på henvendelser. Det kommer mange ulike typer spørsmål og meldinger, og ordningen fungerer godt.

Både hjemmesiden og Solibo Home brukes aktivt som informasjonskanal, og kunngjøringer publiseres samtidig på sameiets Facebook-side som et supplement. Nettsidens beboerguide gir svar på en rekke vanlige spørsmål. Ved behov sender styret i tillegg e-post eller sms direkte til berørte seksjonseiere.

Styrekontoret ligger i -01-etasjen i C-oppgangen, ved heisen. Det er kontortid annenhver tirsdag kl. 19.00–19.30 (partallsuker). Selv om oppmøtet er begrenset, vurderer styret tilbudet som nyttig, og opprettholder ordningen. Styret har ikke egen telefontid.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Databehandleravtaler
Sameiet har databehandleravtale med Securitas, som ivaretar driften av kameraene våre. Som følge av EUs personvernforordning har sameiet også databehandleravtale med Solibo som forretningsfører, og tilsvarende avtale med OBOS i den tiden sameiet brukte dem som forretningsfører (frem til 1. juli 2025).

Vaktmester, sommer- og vintertjenester
Vaktmestertjenester leveres av Oslo Drift og Utleie A/S, og dette innbefatter også sommer- og vintertjenester (gressklipping, klipping av hekk og trær, snømåking og strøing).

Vaktmester sørger også for årlig service på dørhåndtak og låser i fellesområdene.

Driftsleder og drift av bygget
Siden 2020 har sameiet hatt en egen driftslederfunksjon som ivaretar den løpende oppfølgingen av byggets drift. Driftsleder har ansvar for serviceavtaler, kvalitetskontroll, befaringer, identifisering av vedlikeholdsbehov, samt innhenting av tilbud og faglige vurderinger i forbindelse med reforhandling av avtaler.

Vaktmesterrollen er per i dag kombinert med driftslederansvaret, noe som gir en helhetlig organisering av drift og vedlikehold. Styret vurderer ordningen som velfungerende og effektiv.

Renhold
Sameiets renhold av fellesarealer er i perioden ivaretatt av Conluo Facility Services AS. Avtalen inkluderer årlig hovedvask, samt ekstra renhold av inngangspartiene i perioden 1. desember til 31. mars. Gulvene i fellesarealene er bonet i 2025. Sameiet har også en avtale om å skifte ut mattene i inngangspartiene hver 14. dag.

Parkering/ garasje
Sameiet har 75 garasjeplasser tilknyttet eiendommen. Bruksretten til disse kan kun overdras internt i sameiet. Garasjen ble vasket 28. april 2025.

For å redusere slitasje på hovedporten er den programmert til å stå åpen på dagtid, med åpningstider som justeres etter årstid. Tiltaket har ført til færre fjærskifter. Samtidig er det tatt i bruk en mer robust fjærtype med vesentlig lengre levetid, noe som har redusert behovet for kostbare utskiftninger. Garasjeportene betjenes av portåpnere fra Hörmann. Dersom en fjernkontroll til den private garasjen kommer på avveie, er det viktig å varsle styret umiddelbart, slik at portåpneren kan deaktiveres og misbruk forhindres.

Elbillading i garasjen
I desember 2024 ble det etablert et nytt, lastbalansert anlegg for elbillading i garasjen. Anlegget har nå vært i drift i om lag ett år og fungerer etter styrets vurdering godt. Fakturering og betaling for strømforbruk håndteres løpende gjennom Aneo (tidligere Movel), slik at hver seksjonseier betaler for eget forbruk. For anlegget er det også inngått avtale om Norgespris. Ettersom sameiet belastes for umålt strøm i anlegget, har styret bestemt at det skal legges kr. 50 per måned på hver ladeplass. Dette for å dekke opp kostnadene sameiet har med ordningen. Det er cirka 30 eiere som har aktivisert abonnement for elbillading. I mars 2026 ble vi oppmerksom på at Aneo nå har slått seg sammen med Elaway.

Digital kommunikasjon
Etter endring i lov om Eierseksjonssameier den 1.4.21, kan styret som hovedregel kommunisere elektronisk med boligeierne, med mindre eier aktivt reserverer seg mot dette. Styret har lagt til grunn at beslutningen er i overensstemmelse med GDPR-regelverkets artikkel 6 nr. 1 bokstav f om passende og lovlig behandlingsgrunnlag.

Endringen har effektivisert styrets kommunikasjon med seksjonseierne, og forenklet utsendelse av informasjon.

Seksjonseier plikter å holde styret informert og oppdatert om e-postadresse og mobiltelefon som ønskes benyttet ved kommunikasjon. Dette gjøres via Solibo Home, hvor man også skal legge inn alle leietakeres kontaktinformasjon.

Nøkler og postkasseskilt
Bestilling av systemnøkler (for leilighet, bodområde og postkasse) samt nøkkelbrikker til byggets adgangssystem gjøres via styret på e-post. Kun seksjonseiere kan bestille, og styret verifiserer eierskap før bestillingen videreformidles til Låshuset.

Etter innføringen av elektronisk adgangskontroll er behovet for systemnøkler betydelig redusert. Nøkler brukes nå hovedsakelig i postkassene, bodområdene og på takterrassen. Mer informasjon om prosedyrer for bestilling av nye nøkler og brikker finnes på www.glaenga.no.

Når det gjelder postkasseskilt så har styret bestemt at alle postkasseskilt skal bestilles via styret. Enhetlige skilt gir et ryddigere uttrykk i oppgangene. Egne lapper og skilt er ikke tillatt, da dette svekker helhetsinntrykket i inngangspartiene.

Skilt bestilles av eier gjennom styret og koster for tiden kr 300. Navneendring på postkassene bestilles ved å sende e-post til styret, og seksjonsnummer må oppgis. Det er bare seksjonseiere som kan bestille endringer av navn på postkassene.

Porttelefoner og ringeklokker
Porttelefonene i B-oppgangen var lenge ute av drift, og det ble brukt mye tid og ressurser på å finne feilen. Fra januar 2024 er det to forskjellige systemer for porttelefon og ringeklokke, da oppgang B har fått et system med QR-kode (leverandør Unloc). Systemet ble utvidet med kamerafunksjon våren 2024. Oppgang A, C og D har tradisjonell porttelefon med ringeklokkelister utenfor. Ta kontakt med styret for endring av ringeklokkelistene. Det er bare seksjonseiere som kan bestille endringer.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret hos GJENSIDIGE FORSIKRING (polisenummer 94050782).

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig, og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til glaenga@outlook.com, som igjen melder skaden videre.

Selv om sameiets forsikring brukes, vil seksjonseier belastes egenandelen hvis forholdet ligger innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Det har i perioden vært flere skader som har utløst sameiets forsikring.

Vedlikehold av avløpsrør
Det er svært viktig at ingen tømmer matrester og fett i avløpet, og det er derfor viktig at denne beskjeden gis til alle beboere i sameiet – også til dem som leier leilighet av seksjonseiere. Det har vært flere vannskader pga dette, noe som koster sameiet dyrt i økte forsikringer. Vannskadene kommer av fettpropper som er dannet i hovedstammen. Fettproppene er dannet av fett og matrester som beboere har tømt i vasken. Vi oppfordrer til å bruke avløpsåpner et par ganger i året, for å rense avløpet fra kjøkkenet til hovedstammen. Alternativt kan man koke opp en gryte med varmtvann og helle i kjøkkenavløpet, eller løse opp litt oppvasksåpe i kokende vann, og helle ned i avløpet. Dette forebygger fettpropper og hindrer vannlekkasjer.

I desember 2025 begynte et arbeid for å spyle avløpsrørene. Dette som et ledd i å forebygge vannskader, som det har vært en del av i perioden. Dessverre var det cirka 20 % av seksjonene som av ulike årsaker ikke ble spylt. Styret arbeider videre med å få også disse spylt.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av brannslange eller pulverapparat.

Hver seksjonseier er ansvarlig for å kontrollere at røykvarslerne fungerer, og for regelmessig ettersyn av eget slokkeutstyr. Røykvarslerne i leilighetene er ikke koblet til et felles varslingssystem. Det er viktig å sikre at det alltid er fungerende batterier i røykvarslerne – de redder liv.

Pulverapparatr må enten byttes ut eller få skiftet pulver og pakninger minst hvert tiende år. Apparatet skal være et ABC-pulverapparat på minimum 6 kg, tilgjengelig i jernvare- og byggvareforretninger. Seksjonseiere er selv ansvarlige for å skifte pulverapparater og batterier i røykvarsleren – og for å påse at alt brannutstyr er i forskriftsmessig stand. Nyttige sjekklister finnes på: https://www.tryggogsikker.no/brannsikring/.

Garasjeetasjen er utstyrt med sprinkleranlegg. Styret minner om at det skal være minimum 0,5 meter fritt rom mellom lagrede gjenstander og sprinklerhoder eller rør i bodene. Manglende klaring kan hindre effektiv sprinkling ved en eventuell brann.

Strømavtale
Sameiet benytter Fortum Strøm som leverandør av strøm til fellesområdene.

Det er inngått avtale om Norgespris. Det er også inngått avtale om Norgespris for ladeanlegget i garasjen (driftet av Aneo AS) og for fjernvarme i bygget.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Styret følger Solibos internkontrollsystem for Helse, miljø og sikkerhet i bygget.

Sameiet har utført lovpålagte vernerunder i perioden. Lekeplassen er forskriftsmessig kontrollert i 2025.

Vannmåling – fra stipulert til målt forbruk
I mars 2025 fikk sameiet installert vannmåler på hovedinntaket, og kommunen ble varslet om overgang fra stipulert til målt forbruk av kaldtvann. Målingen gjelder kun kaldtvann på byggets hovedinntak. I leilighetene registreres som før kun forbruk av varmtvann.

Etter at kommunen behandlet omleggingen, ble sameiet kreditert om lag 300 000 kroner. Kommunen har samtidig justert gebyrstrukturen for 2026, slik at anlegg med målt forbruk har fått en høyere prisøkning enn dem med stipulert forbruk. Likevel vil sameiet samlet sett ha økonomisk gevinst av å ha gått over til målt forbruk, og investeringen i vannmåleren er allerede dekket gjennom tilbakeførte midler fra kommunen.

Fjernvarme
Sameiet hadde frem til 1. juli 2025 en avtale med Ista for avregning av den enkelte seksjonseiers fjernvarmeforbruk. For 2025 ble det gjort en avsluttende avregning per 1. juli, med oppgjør via felleskostnadene.

Fra samme dato gikk sameiet over til månedlig avregning gjennom Ecoguard. Den faktureres direkte hver måned, og den første månedsavregningen kom på husleiefakturaen i september og gjaldt forbruket i juli.

Ordningen fungerer godt. Løsningen gir bedre oversikt over eget forbruk, fjerner behovet for usikre akontobeløp og reduserer risikoen for store etteroppgjør. For dem som ønsker innsyn i eget løpende forbruk, ta kontakt med Ecoguards kundeservice på telefon 40000039 eller e-post: kontakt@ecoguard.no .

Bytte av vannmålere

I januar og februar 2025 ble det byttet målere for varmtvann og radiatorvarme i alle leiligheter. Målerbyttet var nødvendig, da de vi hadde var blitt gamle og utdaterte. Under installasjonen ble det oppdaget at Ista i sin tid ikke hadde satt inn fjernvarmelesere på alle vannmålere i bygget, og ca 25 leiligheter har i alle disse årene hatt umålt forbruk på ett av badene. Dette er det nå rettet opp i. Det er to målere i hver seksjon, og tre målere i seksjoner som har hybel (to på varmt tappevann og en på varme i radiatorene). Kostnad for målerne ble fakturert seksjonseierne over husleiefakturaen i løpet av andre halvår 2025.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det lages energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Styremøter

Det er holdt 10 styremøter i perioden mellom årsmøtene i 2025 og 2026, inkludert budsjett- og regnskapsmøter med forretningsfører.

For øvrig har styret nødvendig og jevn kontakt med hverandre via e-post og andre elektroniske kanaler.

Større vedlikehold og rehabilitering

2014	Installert elektroniske målere for fjernvarmeavlesing, Inngått avtale med Ista
2015	Boning av gulv i fellesområder
2015	Bytte av internettleverandør, installering av hussentraler
2015	Elektronisk låssystem
2016	Vask av alle glassflater i fellesområder og ytre del av balkonger
2016	Malt hagebenker/ -møbler
2016/2017	Pusset opp A-oppgangens to nederste etasjer
2017	Boning av gulv i fellesområder
2017	Maling av treverk i grå farge (øverste etasjer)
2018	• Maling av treverk i brun farge (alle steder hvor lift ikke var nødvendig). • Oppgradering av uteområder gjennom gartnertjenester (pleie av grønt, flytting av planter) • Oppussing av B-oppgangens inngangsparti i 1. etasje • Ny EL-tavle i den private garasjen
2019	• Nye vannfiltre med tilbakespylingsfunksjon • Maling av treverk i brun farge (alle steder hvor lift var nødvendig)
2020	• Maling av alle innvendige flater i fellesarealene (ikke garasjen) • Maling av alle ventilasjonskasser på takterrassen • Spyling av rør i bygget

	• Hovedvask • Boning av gulv i fellesarealene • Laget to gitterboder under trappeoppganger
2021	• Etterstramming av koblinger til radiatorer i alle leiligheter • Gjennomgått H-numrene opp imot Kartverket, og byttet til nye H-nr-skilt i hele bygget (bygget var feilmerket flere steder) • Bytte til sensorstyrt ledbelysning i alle oppganger (strømsparingstiltak) • Bytte av ca 50 lamper i garasjen til ledlys (strømsparingstiltak) • Satt opp ny el-tavle i garasjen for å tilrettelegge for flere ladeplasser • Bonet gulv i A-oppgangen • Reparasjon av kapillært oppsug i yttervegg i bodrom (arbeidet er startet) • Utbedret dekke i takterrasse B-C (laget nytt fall for å få ledet regnvann bort) • Malt svalgang mellom 6A og B • Rensing av takpapp i på taket i A
2022	• Bonet gulv i alle fellesområder • Fuget dekket i svalgangene mot Stålverksveien • Reparasjon av vannlekkasje på takterrassen • Ombygging av ventilasjonskasser på takterrassen på grunn av råteskader • Skiftet utgangsdør på takterrassen i B • Byttet hovedkort i heisene • Skift av nedre del på hovedport etter påkjørsel. (Grunnet tidsstyring, kraftigere fjær, og justert sensor har det vært færre fjærbrudd på porten)

	• Vedlikehold av alle fellesdører i sameiet • Skiftet løftesystemet på søppelbrønnene i bakgården • Vask og service av avfallsbrønnene • Sandfang i bakgården og i fordrøyningsbassenget under bygget er tømt • Skiftet trykkreduksjonsventil VVS • Skiftet resten av armaturene i garasjen til sensorstyrt LED – strømsparetiltak • Utskift av armatur i trappeoppganger til sensorstyrt LED - strømsparetiltak • Byttet takplater etter behov
2023	• Byttet trykkreduksjonsventil til tappevannet • Bonet gulv i alle fellesområder • Ombygging av ventilasjonskasser på takterrassen på grunn av råteskader • Vedlikehold av alle fellesdører i sameiet • Vask og service av avfallsbrønnene • Garasjevask • Skift av løftesystem i avfallsbrønner • Sandfang i bakgården og i fordrøyningsbassenget under bygget er tømt • Byttet takplater etter behov • Service teknisk rom • Maling av vinduskarmer som krever lift • Bytte av motorlager i garasjeventilasjon • Nye skilt på alle postkasser • Utskiftning av ekspansjonstank fjernvarmeanlegg • Montert takrenner i 1C og 4C

2024	• Ombygging av ventilasjonskasser på takterrassen på grunn av råteskader • Vedlikehold av alle fellesdører i sameiet • Vask og service av avfallsbrønnene • Garasjevask • Byttet takplater etter behov • Byttet kameraer i garasjen • Service teknisk rom • Bonet gulv i fellesområdene • Nytt ladeinfrastrukturanlegg med lastbalansering i indre garasje • Sandfang i bakgården og i fordrøyningsbassenget under bygget er tømt • Reparasjon av søppelbrønn utenfor B
2025	• Ny måler på kaldtvannsinntak • Nye vannmålere i alle enheter • Vedlikehold iht serviceavtaler • Garasjevask • Vask og service av avfallsbrønnene • Service teknisk rom • Vedlikehold av alle fellesdører i sameiet • Bonet gulv i fellesområdene • Vedlikeholdsspyling av avløpsrør (fortsetter i 2026) • Skiftet defekte vifter på taket • Merket alle strømmålere med riktig H-nr • Byttet takplater etter behov • Klippet og beskåret planter og busker i fellesområdene ute

	• Inngått avtale om Norgespris på strømforbruk i fellesområdene, på ladesystemet i garasjen, og for fjernvarmen

Dugnad

Det har vært to dugnader i perioden – en om våren og en om høsten. Beboerne ble (som vanlig) gitt mulighet til å kvitte seg med ting de ikke lenger trenger både høst og vår, og driftsleder sørget for bortkjøring.

Etterlatte gjenstander/ avfall i sameiet

Det er et gjentakende problem at beboere, særlig ved flytting, setter fra seg møbler, søppel, sykler og andre gjenstander på fellesområdene i sameiet. Styret fakturerer seksjonseiere for merkostnadene dette påfører boligsameiet når det kan identifiseres hvem som har satt gjenstandene fra seg i fellesområdene. Øvrig bortkjøring av etterlatte gjenstander og avfall må sameiet betale for gjennom innbetalte fellesutgifter.

Renovasjon

Renovasjon har stort sett vært utført stabilt i 2025, og driftsleder har fulgt opp avvik fortløpende mot Renovasjonsetaten.

Det skjer dessverre ofte at beboere setter fra seg søppel utenfor brønnene når det er fullt istedenfor å sjekke om det er plass i de andre brønnene. Det settes også ut en del avfall som ikke får plass i brønnene, eller som ikke skal kastes der. Dette genererer mye ekstraarbeid for vaktmester, og påfølgende utgifter for sameiet.

Husordensregler og vedtekter – ansvar for etterlevelse

Styret oppdager en del brudd på husordensreglene og vedtektene. Styret minner om at det er seksjonseiernes ansvar at de som bor i seksjonen kjenner til – og etterlever – sameiets regler.
Dette ansvaret gjelder også korttidsutleie, eksempelvis gjennom Airbnb.

Styret har lav terskel for å sende klager når husordensreglene brytes. Antallet klager er stabilt lavt, noe som er svært positivt. Etterlevelse av reglene bidrar til et godt bomiljø.

Bomiljøavtale/ vektertjenester
Sameiet har en bomiljøavtale med Securitas. Den kan brukes hvis det oppdages uønskede personer i bygget, utrygge situasjoner, husbråk, unødig støy etc. Telefonnummeret er 22 97 10 70. Se beboerguiden på http://www.glaenga.no/vektertjenester/ for nærmere informasjon.

Slike utkall er inkludert i avtalen sameiet har med Securitas, og koster ikke noe ekstra. Styret oppfordrer til bruk av avtalen når det oppleves situasjoner som en vekter vil kunne løse opp i.

Internett og TV
Sameiet har fra 2020 hatt Telia som internettleverandør. Det er en kollektiv avtale som gjelder til 1. juli 2028. Avtalen gjelder bare internett. Sameiere/ beboere må selv oppgradere til eventuell TV-avtale.

Telia-avtalen koster fra 1. februar 2025 kr. 199,- per måned og gir internett med hastighet 1000/1000. Telenor (tidligere Canal Digital) har fremdeles infrastruktur gjennom coax i bygget, så man kan velge hvilken leverandør man vil bruke. Men, uansett valg av leverandør vil alle seksjonseiere bli belastet månedsbeløpet for den kollektive internettavtalen.

Service- og kontrollavtaler

Styret har inngått flere service- og kontrollavtaler for forskjellige områder i bygget.

Vi har nå serviceavtale på disse områdene:

- Brannalarmanlegg, inkludert røykluker
- Sprinkleranlegg og manuelt slokkeutstyr i fellesområder
- Elektrisk anlegg samt nødlys
- Ventilasjonsanlegg
- VVS (varme-, ventilasjons- og sanitærteknikk)
- Heiser
- Låssystem
- Pålagt heiskontroll hvert annet år
- Lekeplasskontroll
- Garasjeporter

- Overvannskummer/sandfang (tømming og rengjøring)

Skadedyr

Styret minner om seksjonseiers ansvar for å forebygge skadedyr i leiligheten, eksempelvis veggedyr og kakerlakker, noe som også følger av vedtektenes paragraf 8.

Det er vesentlig at også alle som driver utleie er nøye med å instruere sine leietakere om husordensreglene – herunder om eiers (og videre leiers) plikt til å holde leiligheten fri for skadedyr. Vi minner om at skadedyr skal rapporteres til sameiet umiddelbart hvis de oppdages.

Plantekasser på takterrassen

Det er blitt bygget åtte store plantekasser som på takterrassen mellom A og B. Primus motor i sameiets takhagegruppe har flyttet, og ingen har meldt seg til å overta. Styret bestemte derfor å kjøpe inn bærbusker og rabarbra for å få noen planter der, og med spiselige vekster som beboerne kan ha glede av. Det gjenstår å se om vekstene har overlevd den kalde vinteren.

Fuglebråk i hekketiden

Gjennom årene har sameiet opplevd mye måkeskrik i hekketiden, da måker hekker på tak i nærheten. Dette skaper betydelig bråk i de månedene hekketiden varer. Etter å ha iverksatt diverse tiltak har dette bedret seg noe gjennom årene.

Imidlertid fikk vi i 2025 dessverre for første gang et måkereir på taket over D-bygget. Det var tre måkeunger i reiret, og dette gjorde at foreldrene opptrådte aggressivt mot oss som bor her.

Når fugler har laget reir er de fredet, og det er ikke lov å fjerne verken reir, egg eller unger. Vi måtte derfor akseptere at de var der til ungene var biltt flyvedyktige. Til våren vil vi sørge for at alle takene jevnlig besøkes for å hindre at dette skjer igjen.

Det er også viktig at beboerne forebygger reirbygging på egen balkong. Dette kan gjøres ved å sjekke grundig og jevnlig om fugler ser ut til å ville etablere seg. Hvis fugler først har lagt egg, er det forbudt å fjerne egg, reir og fugler. Det har tidligere hendt at beboere har fått reir på balkongen, blant annet i grillen.

Vi har forsøkt med drage på taket i Gladengveien 13, men dette har ikke hatt effekt. Måkene forsøkte å etablere seg rett under dragen.

Vi minner om at det ikke må kastes mat på bakken. Dette kan tiltrekke seg både fugler og rotter.

Ventilasjonsanlegg

Hver leilighet har et unikt avtrekkssystem, som ikke er koblet sammen med andre leiligheter, og det ender i en unik vifte til hver leilighet. Viften er plassert på taket av bygningen.

Kjøkkenhetten og hver leilighets vifte på taket sørger for avtrekk fra både kjøkken og bad, og luften trekkes opp og ut. Dette er såkalte kanalvifter som hele tiden går på en grunnhastighet for å opprettholde avtrekk fra leilighetene (både på kjøkken og bad).

Ved skifte av kjøkkenhette er det avgjørende å opprettholde avtrekk fra leilighetene, og installatør må ikke koble fra vifta som sitter på taket. Mer informasjon om dette kan leses i beboerguiden. Det avsettes et fast beløp (for tiden kr. 50,- per vifte) per måned til finansiering av bytte av vifter, og dette innkreves over husleiefakturaen.

I løpet av ca. 10 år vil hver seksjon ha betalt sin andel av viftebytte, og ordningen finansierer seg selv.

Sameiet sørger derfor for bytte av vifter, og skifter dem ut fortløpende ved behov. Ta kontakt med styret hvis ventilasjonsløsningen ikke virker som den skal.

Heiser

Styret oppfordrer alle til å bruke låseknapp/nøkkel når det foregår lossing og lasting i heisen. Dette er nødvendig for ikke å få heisstans.

Styret ber også beboere om å bidra med å fjerne grus og andre fremmedlegemer som havner i slissene til heisdøren. Dette er den hyppigste årsaken til heisstans.

Det er utført service på heisene i perioden, herunder myndighetspålagt heiskontroll, og det har vært flere reparasjoner.

Tenning av julegran

I tillegg til dugnadene, var det – tradisjonen tro – et sosialt arrangement den første søndagen i advent. Da ble sameiets vesle julegran tent, og bakgården var fint pyntet. Det var musikalsk innslag fra Vestre Aker Musikkorps. Oppmøtet var bra, og det var god stemning blant de fremmøtte.

Oppgradering av Østre Parkdrag
I 2021 fikk sameiet nabovarsel om bygging av Østre Parkdrag bak blokka vår.

Byggingen dro ut i tid, blant annet på grunn av juridiske hindre. Imidlertid startet arbeidet 13. oktober 2024, og pågikk til høsten 2025.

Byggingen medførte visse ulemper for beboere som har leilighet bak blokka, særlig i form av tidvis støyende arbeider. Området bak blokka var fysisk avstengt i anleggsperioden, og Stålverksveien ble også stengt i en periode. Nå er parkdraget åpnet, og vi ser frem til våren for å se hvordan det blir når planter og trær vokser til.

Valgkomite
Årsmøtet valgte ingen egen valgkomité i 2025, og styret har derfor gjort valgkomitéens arbeid. Styret har i perioden bestått av 3 menn og 3 kvinner, og sameiet ønsker en god kjønnsbalanse.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

GLA'ENGA EIERSEKSJONSSAMEIE

Orgnr: 898 391 442

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**2 100 484**	**1 936 440**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	810 101	164 044
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**810 101**	**164 044**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**2 910 585**	**2 100 484**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	2 960 010	3 413 623
Kortsiktig gjeld	49 425	1 313 139
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**2 910 585**	**2 100 484**

GLA'ENGA EIERSEKSJONSSAMEIE

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	7 934 076	7 707 870	8 102 000	8 087 000
Annen driftsrelatert inntekt	3	72 900	494 749	30 000	143 600
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 006 976**	**8 202 619**	**8 132 000**	**8 230 600**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	39 480	33 840	39 500	39 500
Styrehonorar	5	280 000	240 001	280 000	280 000
Forsikring		662 214	635 060	580 000	650 000
Forretningsførsel		223 163	210 910	300 800	200 000
Revisjon		9 243	17 590	0	15 000
Kommunale avgifter		1 758 696	1 272 687	2 168 400	2 400 000
Eiendoms- og festeavgift		1 491 807	1 454 095	1 513 000	1 526 000
Energi/fyring		163 676	273 157	300 000	190 000
Kabel-TV/internett		449 341	507 528	530 000	440 000
Vedlikehold	6	1 168 592	1 692 643	1 175 000	1 285 000
Vaktmestertjenester		338 592	279 775	0	400 000
Renhold		229 512	314 032	0	265 000
Andre driftskostnader	7	439 551	1 137 299	1 179 000	521 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**7 253 866**	**8 068 618**	**8 065 700**	**8 212 000**
DRIFTSRESULTAT		**753 110**	**134 001**	**66 300**	**18 600**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	8	56 991	30 365	0	0
Finanskostnader		0	322	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		**-56 991**	**-30 043**	**0**	**0**
Resultat		**810 101**	**164 044**	**66 300**	**18 600**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	9	810 101	164 044		
SUM DISPONERING		**810 101**	**164 044**		

✔ Signert 24-02-2026 18:37:55 UTC

GLA'ENGA EIERSEKSJONSSAMEIE

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		8 492	-183 787
Forskuddsbetalte kostnader	**10**	724 187	593 514
Andre kortsiktige fordringer		0	342 234
Bankinnskudd		2 227 330	2 661 661
SUM OMLØPSMIDLER		**2 960 010**	**3 413 623**
SUM EIENDELER		**2 960 010**	**3 413 623**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**9**	2 910 585	2 100 484
SUM EGENKAPITAL		**2 910 585**	**2 100 484**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		214 868	960 205
Annen kortsiktig gjeld	**11**	-165 442	352 933
SUM KORTSIKTIG GJELD		**49 425**	**1 313 139**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 960 010**	**3 413 623**

✔ Signert 24-02-2026 18:37:55 UTC

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 24-02-2026 18:37:55 UTC

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	7 446 085
Kabel-TV/Internett	224 472
Festeavgift	100 347
Garasjer	163 172
Sum innkrevde felleskostnader	**7 934 076**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Ventilasjon	61 800
Annen inntekt	11 100
Sum annen driftsrelatert inntekt	**72 900**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 39 480.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 280 000.

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	291 109
Vedlikehold VVS	304 096
Vedlikehold elektro	16 038
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	84 698
Drift/vedlikehold heis	51 971
Vedlikehold brannsikring	113 681
Vedlikehold parkering/garasje	43 809
Serviceavtale brannsikring	15 578
Serviceavtale VVS	61 691
Serviceavtale heis	144 030
Vedlikehold teknisk anlegg	41 891
Sum vedlikehold	**1 168 592**

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	16 818
Containerleie	39 202
Snøbrøyting/gressklipping	34 814
Annen kostnad lokaler	5 650
Leie datasystemer	195
Verktøy og redskap	630
Driftsmaterialer	4 209
Programvare/lisenser	1 117
Nøkler og låser	2 638
Navnskilt og postkasser	-455
Annet driftsmateriale	3 550
Kostnader dugnad	4 866
Konsulenthonorar	11 110
Vakthold	284 758
Kontorrekvisita	740
Annen kontorkostnad	184
Kontingenter	1 067

Gaver	500
Styremøter	4 400
Bank- og andre transaksjonskostnader	8 113
Velferdskostnader	5 280
Annen kostnad	1 167
Konstaterte tap på fordringer	9 000
Sum andre driftskostnader	**439 551**

NOTE 8 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	49 339
Kundeutbytte forsikring	7 652
Sum finansinntekter	**56 991**

NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	2 100 484
Overført til/fra egenkapital	810 101
Opptjent egenkapital 31.12	**2 910 585**

NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	9 767
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	112 660
Andre forskuddsbetalte kostnader	601 760
Sum forskuddsbetalte kostnader	**724 187**

NOTE 11 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Brenselregnskap	-241 535
Brenselregnskap	65 230
Innbetaling akonto strøm	-744
Annen påløpt kostnad	11 607
Sum annen kortsiktig gjeld	**-165 442**

✔ Signert 24-02-2026 18:37:55 UTC

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Til årsmøtet i GLAENGA EIERSEKSJONSSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til GLAENGA EIERSEKSJONSSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GAQUA-0L0N6-7VUQU-5P77J-H2ZC6-U3CEX

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

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

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

Fredrik A B Thorsteinsen
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1956347
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-24 18:50:27 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GAQUA-0L0N6-7VUQU-5P77J-H2ZC6-U3CEX

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.

Kommentarer til årsregnskapet:

Avvik i regnskapet fra tidligere år skyldes overgang til ny forretningsfører (en endring i kontoplan).

Note 3: Avvik skyldes en ny måte å føre regnskap på etter overgang til ny forretningsfører.

Kommunale avgifter ble lavere i 2025 grunnet tilbakeføring fra stipulert forbruk til målerbasert forbruk, beløpet var ca. 300 000,-.

Inkludert i vaktmestertjenester inkluderer også driftsledertjenester.

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 280 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. Endring av husordensregler:

Punkt 1.1 Generelle retningslinjer

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Formål: Å klargjøre at styret kan gi midlertidige, praktiske pålegg, men at varige regler må vedtas av årsmøtet. Endringen gjør det tydeligere at styrets fullmakter for midlertidige bestemmelser strekker seg til førstkommende årsmøte.

Dagens ordlyd i punkt 1.1 andre avsnitt lyder slik:

Meldinger fra styret til beboere, er å betrakte som midlertidige husordensregler inntil de eventuelt vedtas på førstkommende sameiermøte.

Styrets forslag til vedtak:

Ny tekst til punkt 1.1 andre avsnitt vedtas slik:

Styret kan ved behov gi midlertidige pålegg av praktisk art knyttet til orden, drift eller sikkerhet i fellesarealer. Slike pålegg gjelder inntil de eventuelt vedtas som husordensregler på førstkommende årsmøte.

6.. Endring av husordensregler: Redaksjonell omstrukturering av punkt 1.8 Utvendig bruk / fasade

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Punkt 1.8 er i dag langt og temamessig sammensatt. For å få bedre lesbarhet foreslås en ren redaksjonell omstrukturering av innholdet i delte underpunkter (1.8.1–1.8.4). Forslaget medfører ikke noen realitetsendringer, og alle eksisterende punkt videreføres uendret.

Styrets forslag til vedtak:

Redigert punkt 1.8 erstatter dagens punkt, og teksten vedtas slik:

1.8 Utvendig bruk / fasade

1.8.1 Antenner, markiser og utelamper
– Det er ikke tillatt å montere eller bruke parabolantenner.
– Markiser/solavskjerming skal være ensfarget grå og i samsvar med byggets øvrige utseende.
– Fastmonterte utelamper skal være ensfarget grå og i samsvar med byggets øvrige utseende.

1.8.2 Balkonger og terrasser – orden og oppbevaring
– Balkonger/terrasser skal holdes ryddige og skal ikke brukes til permanent oppbevaring som sjenerer andre beboere eller fasadens utseende.
– Det er ikke tillatt å oppbevare hvitevarer (vaskemaskiner, kjøleskap, frysere), bildekk, søppel eller lignende på balkong/terrasse.

1.8.3 Risting, tørking og lufting
– Børsting, banking og risting av tepper, sengetøy, matter o.l. må ikke foregå fra vinduer, terrasser, balkonger eller svalganger. Dette gjelder også takterrassen.
– Klær må ikke henges til tørk fra vindu. Tørkestativ er tillatt.
– Klestørk er ikke tillatt 17. mai.
– Det er ikke tillatt å tørke eller lufte tøy, tepper, dyner m.m. på takterrassen.

1.8.4 Blomsterkasser, levegger og foliering
– Blomsterkasser skal vende innover og være godt festet.
– Levegger/skjermer på markterrasser må ikke overstige 120 cm. Det må søkes styret før oppsett. Styret kan dispensere i helt spesielle tilfeller.
– Foliering av glassflater på balkong er tillatt i samråd med styret for å sikre enhetlig utførelse.

7.. Endring av husordensregler: Oppheving av punkt 1.12 Oppsett av strømladere for bil i garasje (innlemmes i punkt 4.4)

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Husordensreglene inneholder i dag to punkt om lading i garasje med overlappende innhold (punktene 1.12 og 4.4). For å gjøre regelverket tydeligere og lettere å etterleve, foreslås punkt 1.12 opphevet, og bestemmelsen innlemmes i et oppdatert punkt 4.4.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Punkt 1.12 oppheves, og innlemmes i punkt 4.4.

8.. Endring av husordensregler: Punkt 1.13 RØYKING

Forslagsstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Punkt 1.13 Røyking inneholder bestemmelser om røyking i både innvendige og enkelte utvendige fellesarealer, men omtaler også hensynsregel for røyking på takterrassen. Etter at styret har innført (og ønsker å stadfeste) et fullt røykeforbud på takterrassen, bør teksten oppdateres for å tydeliggjøre punktet.

Endringen er både redaksjonell og reell. Under forutsetning av at forslag 3 om at punkt 1.12 utgår blir vedtatt, blir dette nytt punkt 1.12.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Redigert punkt (nytt) 1.12 erstatter dagens punkt 1.13, og teksten vedtas slik:

Punkt 1.12 RØYKING
Det er forbudt å røyke i alle innvendige fellesarealer.
Det er forbudt å røyke på svalganger (jf. punkt 2.1) og på takterrassen (jf. punkt 4.6).
Røyking må ikke forekomme der det er skiltet med røyking forbudt på grunn av nærhet til propan.
Røyking må ikke skje utenfor vinduer eller dører til leiligheter.
På egen balkong eller terrasse skal det vises særlige hensyn overfor naboene.
På øvrige utendørs fellesområder, som bakgården og gangveiene mellom oppgangene, gjelder alminnelig hensyn og forsøplingsforbud.

9.. Endring av husordensregler: Nytt punkt 1.13 Lading og oppbevaring av elsykler, elsparkesykler og andre elektriske småkjøretøy

Forslagsstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
De senere årene er det rapportert om en betydelig økning i branner knyttet til litium-ion-batterier i elsykler, elsparkesykler, mobilitetsscootere, elektriske rullestoler, hoverboards og lignende. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) anbefaler at slike batterier ikke lades eller oppbevares i felles kjellerarealer, boder eller rømningsveier, da de kan utvikle svært intense branner og avgi giftige gasser.

Sameiets husordensregler omtaler i dag ikke lading eller oppbevaring av denne typen elektriske småkjøretøy. Det er derfor nødvendig å innføre et eget punkt som tydelig regulerer dette, både for å styrke brannsikkerheten i bygget og bidra til forutsigbare og trygge rammer for beboerne.

Styret vurderer risikoen som betydelig dersom lading skjer i bodområder, kjellerganger eller andre fellesarealer. En brann i slike rom kan raskt spre seg, blokkere rømningsveier og true både liv og eiendom.

Styret mener derfor at det er nødvendig å innføre et nytt punkt i husordensreglene som regulerer både lading, oppbevaring og bruk av godkjent utstyr. Under forutsetning av at forslag 3 om at punkt 1.12 utgår, blir dette punkt 1.13.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Nytt punkt 1.13 i husordensreglene vedtas. Nytt punkt 1.13 lyder slik:

1.13 Lading av elsykler, elsparkesykler og andre små elektriske fremkomstmidler etc.

Lading av elsykler, elsparkesykler og andre små elektriske fremkomstmidler innebærer økt brannrisiko. For å ivareta brannsikkerheten gjelder følgende:

- Det er forbudt å lade elektriske sykler, sparkesykler, hoverboards, balansesykler, mobilitetskjøretøy etc. og løse litiumbatterier i bodområder, kjellerganger, fellesrom og i fellesarealer.
- Lading skal kun skje inne i egen leilighet, og kun under oppsyn.
- Det skal kun brukes originalt eller produsentgodkjent ladeutstyr.
- Batterier og ladere med synlige skader, unormal varme eller misfarging skal ikke brukes, og må kastes som EE-avfall/spesialavfall.
- Batterier må ikke lades om natten eller når beboer er bortreist.

Defekte batterier, ødelagte elsparkesykler/elsykler eller batterier som har vært utsatt for fall eller vann skal ikke lagres i bodområder.

10. Endring av husordensregler: Punkt 2.3 Bruk av biloppstillingsplasser i garasjekjelleren

Forslagsstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Husordensreglene inneholder i dag to punkt om lading i garasje med overlappende innhold (punktene 1.12 og 4.4). For å gjøre regelverket tydeligere og lettere å etterleve, er punkt 1.12 foreslått opphevet (forslag 3), og bestemmelsen sammenstilt i et oppdatert punkt 4.4.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Punkt 2.3 i husordensreglene vedtas slik:

2.3 Bruk av biloppstillingsplasser i garasjekjelleren

[Uendret tekst frem til siste setning, hvor følgende setning legges til:]

Bruk av strøm fra ordinære stikkontakter er ikke tillatt, bortsett fra gjennom godkjente faste ladeanlegg i henhold til punkt 4.4.

11. Endring av husordensregler: Punkt 4.4 Oppsett av elbilladere

Forslagsstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
For å erstatte opphevet punkt 1.12 og rydde opp i praksis for lading i garasjen, foreslås et samlet punkt 4.4.

Det foreslås å endre setningen om at betaling for lading skjer etter satser bestemt av styret. Setningen om forbud mot hurtiglader foreslås også tatt ut. Når ladeanlegget bare tillater samme ladetype, og anlegget er lastbalansert, er det overflødig å ha med noe om hurtiglader.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Punkt 4.4 endres slik:

Punkt 4.4 Oppsett av strømladere
Oppsett av godkjent ladeboks for bil i garasje bekostes av den enkelte eier og skal utføres av autorisert elektriker.
Det er kun tillatt å installere og benytte ladeutstyr som er godkjent av sameiet.
Det er ikke tillatt å lade via ordinære stikkontakter, skjøteledninger eller andre uautoriserte eller midlertidige løsninger.
Eventuelle skader på anlegg som følge av ulovlig eller feil bruk belastes eier av parkeringsplassen.
Dokumentasjon på installasjon skal fremlegges for styret. Forretningsfører sørger for innkreving av strømforbruk etter gjeldende satser.

12.. Endring av husordensregler: Punkt 4.6 TAKTERASSE

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Dagens ordlyd i punkt 4.6 lyder slik:

«Ved bruk av felles takterrasse er den enkelte beboer pliktig til å holde terrassen ryddig. Det må under ingen omstendighet kastes brennende/ lett antennelig avfall, som sigarettsneiper, eller annet farlig avfall i søppelkasser, på underliggende balkonger, fellesområdet, andres eiendom eller i bakgården.»

Styret har innført røykeforbud på takterrassen. Dette ble gjort fordi røykere på takterrassen gjentatte ganger kastet brennende sneiper over kanten. Disse lander hos dem som har leilighet i 6. etasje, og flere naboer har opplevd å få brannskader på markiser, hageputer og møbler som følge av dette.

Styret ønsker at røykeforbudet stadfestes av årsmøtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Husordensregel punkt 4.6 TAKTERRASSE foreslås slik:

Ved bruk av felles takterrasse er den enkelte beboer pliktig til å holde terrassen ryddig.

Det er forbudt å røyke på takterrassen samt å bruke åpen ild, herunder grill, engangsgrill, levende lys, fakler, fyrverkeri eller annet brannfarlig utstyr.

Det må under ingen omstendighet kastes brennende eller lett antennelig avfall i søppelkasser, på balkonger, eller i fellesområder.

13.. Endring av vedtektene: § 20 Parkering og boder

Forslagsstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Dagens ordlyd i § 20 første ledd lyder slik:

«Beboerne har fortrinnsrett til å leie, til markedsmessige vilkår, parkeringsplasser som disponeres av utbygger og/eller næringsseksjoner.»

Første ledd i § 20 viser fortsatt til utbygger som en part som disponerer parkeringsplasser for utleie. Utbygger har ikke lenger en rolle i forvaltningen av garasjeplassene, og henvisningen er derfor utdatert. Parkeringsplassene i den ytre del av garasjen er regulert som næringsseksjon. Denne står fritt til å leie ut plassene gjennom egen utleieaktør. Kjøreveiene eies av sameiet.

For å gjøre bestemmelsen korrekt og oppdatert foreslås det at henvisningen til «utbygger» fjernes.

Endringen har neppe noen praktisk betydning, og vedtektene gir ikke beboerne fortrinnsrett når parkeringsplassene leies ut via tredjepart.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

§ 20 første ledd endres slik, og ny tekst lyder:

§ 20 Parkering og boder
Beboerne har fortrinnsrett til å leie, til markedsmessige vilkår, parkeringsplasser som disponeres av næringsseksjonene.

(Resten av bestemmelsen forblir uendret.)

14. VALG AV TILLITSVALGTE

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg

5.1 Valg av styreleder

Ragnhild S. Folgerø (gjenvalg) stiller til valg som styreleder for 2 år

5.2 Valg av 3 styremedlemmer

Frank Pedersen (gjenvalg) stiller til valg som styremedlem for 2 år
Faton Kaloshi (ny) stiller til valg som styremedlem for 2 år
Anders Engen Rasch (ny) stiller til valg som styremedlem for 1 år

5.3 Valg av 2 varamedlemmer

Anne Marte Haug (gjenvalg) stiller til valg som varamedlem for 1 år
Jørn Karlsen (gjenvalg, har vært styremedlem) stiller til valg som varamedlem for 1 år

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I GLA`ENGA EIERSEKSJONSSAMEIE

Møtedato:	tirsdag, 14. april 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 12.00
Møtested:	Microsoft Forms

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Marthe Engebretsen (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Marthe Engebretsen (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Ragnhild Storeide Folgerø foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

57 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 57 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

---

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 280 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

5. Endring av husordensregler: Punkt 1.1 Generelle retningslinjer

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:
Ny tekst til punkt 1.1 andre avsnitt vedtas slik:

Styret kan ved behov gi midlertidige pålegg av praktisk art knyttet til orden, drift eller sikkerhet i fellesarealer. Slike pålegg gjelder inntil de eventuelt vedtas som husordensregler på førstkommende årsmøte.

Vedtak:
Vedtatt med 55 stemmer for og 2 stemmer mot.

6. Endring av husordensregler: Redaksjonell omstrukturering av punkt 1.8 Utvendig bruk / fasade

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:
Redigert punkt 1.8 erstatter dagens punkt, og teksten vedtas slik:

1.8 Utvendig bruk / fasade

1.8.1 Antenner, markiser og utelamper – Det er ikke tillatt å montere eller bruke parabolantenner. – Markiser/solavskjerming skal være ensfarget grå og i samsvar med byggets øvrige utseende. – Fastmonterte utelamper skal være ensfarget grå og i samsvar med byggets øvrige utseende.

1.8.2 Balkonger og terrasser – orden og oppbevaring – Balkonger/terrasser skal holdes ryddige og skal ikke brukes til permanent oppbevaring som sjenerer andre beboere eller fasadens utseende. – Det er ikke tillatt å oppbevare hvitevarer (vaskemaskiner, kjøleskap, frysere), bildekk, søppel eller lignende på balkong/terrasse.

1.8.3 Risting, tørking og lufting – Børsting, banking og risting av tepper, sengetøy, matter o.l. må ikke foregå fra vinduer, terrasser, balkonger eller svalganger. Dette gjelder også takterrassen. – Klær må ikke henges til tørk fra vindu. Tørkestativ er tillatt. – Klestørk er ikke tillatt 17. mai. – Det er ikke tillatt å tørke eller lufte tøy, tepper, dyner m.m. på takterrassen.

1.8.4 Blomsterkasser, levegger og foliering – Blomsterkasser skal vende innover og være godt festet. – Levegger/skjermer på markterrasser må ikke overstige 120 cm. Det må søkes styret før oppsett. Styret kan dispensere i helt spesielle tilfeller. – Foliering av glassflater på balkong er tillatt i samråd med styret for å sikre enhetlig utførelse.

Vedtak:

Vedtatt med 56 stemmer for. 1 blank stemme.

7. Endring av husordensregler: Oppheving av punkt 1.12 Oppsett av strømladere for bil i garasje (innlemmes i punkt 4.4)

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:
Punkt 1.12 oppheves, og innlemmes i punkt 4.4.

Vedtak:
Vedtatt med 54 stemmer for. 3 blanke stemmer.

8. Endring av husordensregler: Punkt 1.13 RØYKING

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:
Redigert punkt (nytt) 1.12 erstatter dagens punkt 1.13, og teksten vedtas slik:

Punkt 1.12 RØYKING Det er forbudt å røyke i alle innvendige fellesarealer. Det er forbudt å røyke på svalganger (jf. punkt 2.1) og på takterrassen (jf. punkt 4.6). Røyking må ikke forekomme der det er skiltet med røyking forbudt på grunn av nærhet til propan. Røyking må ikke skje utenfor vinduer eller dører til leiligheter. På egen balkong eller terrasse skal det vises særlige hensyn overfor naboene. På øvrige utendørs fellesområder, som bakgården og gangveiene mellom oppgangene, gjelder alminnelig hensyn og forsøplingsforbud.

Vedtak:
Vedtatt med 54 stemmer for og 2 stemmer mot. 1 blank stemme.

9. Endring av husordensregler: Nytt punkt 1.13 Lading og oppbevaring av elsykler, elsparkesykler og andre elektriske småkjøretøy

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:
Nytt punkt 1.13 i husordensreglene vedtas. Nytt punkt 1.13 lyder slik:

1.13 Lading av elsykler, elsparkesykler og andre små elektriske fremkomstmidler etc.

Lading av elsykler, elsparkesykler og andre små elektriske fremkomstmidler innebærer økt brannrisiko. For å ivareta brannsikkerheten gjelder følgende:

- Det er forbudt å lade elektriske sykler, sparkesykler, hoverboards, balansesykler, mobilitetskjøretøy etc. og løse litiumbatterier i bodområder, kjellerganger, fellesrom og i fellesarealer.

- Lading skal kun skje inne i egen leilighet, og kun under oppsyn.
- Det skal kun brukes originalt eller produsentgodkjent ladeutstyr.
- Batterier og ladere med synlige skader, unormal varme eller misfarging skal ikke brukes, og må kastes som EE-avfall/spesialavfall.
- Batterier må ikke lades om natten eller når beboer er bortreist.

Defekte batterier, ødelagte elsparkesykler/elsykler eller batterier som har vært utsatt for fall eller vann skal ikke lagres i bodområder.

Vedtak:
Vedtatt med 54 stemmer for og 2 stemmer mot. 1 blank stemme.

10. Endring av husordensregler: Punkt 2.3 Bruk av biloppstillingsplasser i garasjekjelleren

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:
Punkt 2.3 i husordensreglene vedtas slik:

2.3 Bruk av biloppstillingsplasser i garasjekjelleren

[Uendret tekst frem til siste setning, hvor følgende setning legges til:]

Bruk av strøm fra ordinære stikkontakter er ikke tillatt, bortsett fra gjennom godkjente faste ladeanlegg i henhold til punkt 4.4.

Vedtak:
Vedtatt med 52 stemmer for og 2 stemmer mot. 3 blanke stemmer.

11. Endring av husordensregler: Punkt 4.4 Oppsett av elbilladere

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:
Punkt 4.4 endres slik:

Punkt 4.4 Oppsett av strømladere Oppsett av godkjent ladeboks for bil i garasje bekostes av den enkelte eier og skal utføres av autorisert elektriker. Det er kun tillatt å installere og benytte ladeutstyr som er godkjent av sameiet. Det er ikke tillatt å lade via ordinære stikkontakter, skjøteledninger eller andre uautoriserte eller midlertidige løsninger. Eventuelle skader på anlegg som følge av ulovlig eller feil bruk belastes eier av parkeringsplassen. Dokumentasjon på installasjon skal fremlegges for styret. Forretningsfører sørger for innkreving av strømforbruk etter gjeldende satser.

Vedtak:
Vedtatt med 54 stemmer for. 3 blanke stemmer.

12. Endring av husordensregler: Punkt 4.6 TAKTERASSE

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:
Husordensregel punkt 4.6 TAKTERRASSE foreslås slik:

Ved bruk av felles takterrasse er den enkelte beboer pliktig til å holde terrassen ryddig.

Det er forbudt å røyke på takterrassen samt å bruke åpen ild, herunder grill, engangsgrill, levende lys, fakler, fyrverkeri eller annet brannfarlig utstyr.

Det må under ingen omstendighet kastes brennende eller lett antennelig avfall i søppelkasser, på balkonger, eller i fellesområder.

Vedtak:
Vedtatt med 54 stemmer for og 1 stemme mot. 2 blanke stemmer.

13. Endring av vedtektene: § 20 Parkering og boder

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:
§ 20 første ledd endres slik, og ny tekst lyder:

§ 20 Parkering og boder Beboerne har fortrinnsrett til å leie, til markedsmessige vilkår, parkeringsplasser som disponeres av næringsseksjonene.

(Resten av bestemmelsen forblir uendret.)

Vedtak:
Vedtatt med 56 stemmer for. 1 blank stemme.

14. Valg av tillitsvalgte

14.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Ragnhild S. Folgerø ble valgt som styreleder for to år med 55 av 56 stemmer. 1 stemmer blankt.

14.2. Valg av 3 styremedlemmer

Frank Pedersen ble valgt som styremedlem for to år med 52 av 53 stemmer. 4 stemmer blankt.
Faton Kaloshi ble valgt som styremedlem for to år med 53 av 53 stemmer. 4 stemmer blankt.
Anders Engen Rasch ble valgt som styremedlem for ett år med 53 av 54 stemmer. 3 stemmer blankt.

14.3. Valg av 2 varamedlemmer

Anne Marte Haug ble valgt som varamedlem for ett år med 55 av 55 stemmer. 2 stemmer blankt.
Jørn Karlsen ble valgt som varamedlem for ett år med 54 av 55 stemmer. 2 stemmer blankt.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Ragnhild S. Folgerø	På valg: 2028
Styremedlem:	Samuel N. Skretteberg	På valg: 2027
Styremedlem:	Frank Pedersen	På valg: 2028
Styremedlem:	Faton Kaloshi	På valg: 2028
Styremedlem:	Anders Engen Rasch	På valg: 2027
Varamedlem:	Anne Marte Haug	På valg: 2027
Varamedlem:	Jørn Karlsen	På valg: 2027

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Marthe Engebretsen

Protokollvitne:

Ragnhild S. Folgerø

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

20-04-2026 13:24:09 UTC

Undertegner

Dato

Marthe Engebretsen
marthe@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.238

GLA'ENGA EIERSEKSJONSSAMEIE Norge

Signert med E-signere

20-04-2026 14:37:49 UTC

Undertegner

Dato

Ragnhild Storeide Folgerø
glaenga.ragnhild@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 89.8.64.79

VEDTEKTER
for Gla'enga Eierseksjonssameie
fastsatt i forbindelse med seksjonering,
rev 4.4.2012 i medhold av lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr 31
Endret på ordinært årsmøte 19.03.2015
Endret på ordinært årsmøte 21.03.2018 i medhold av Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65
Endret på ordinært årsmøte 27.03.19.
Endret på ordinært årsmøte 11.03.20
Endret på ordinært årsmøte 23.03.23
Endret på ordinært årsmøte 03.04.25
Endret på ordinært årsmøte 14.04.26

§ 1 Eiendommen – formål
Gla'enga Eierseksjonssameie (heretter sameiet) er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 129, bnr. 33 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen). Tomt er festet. Festekontrakt er tinglyst den 15.12.2010, med dagboknr. 989127.

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som «seksjonene») som fremgår av tinglyst seksjoneringsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og forvaltning av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet
Sameiet består av 3 næringsseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som «næring») og 183 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som «bolig»).

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel i sin seksjon, og rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten.

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

Sameiebrøkene for boligene og næringsseksjon 1 etg. bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger. Sameiebrøken for næringsseksjon i garasjeanlegg fastsettes uavhengig av areal.

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøte eller Sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i Eiendommens næringsseksjoner.

Garasjeplasser i næringsseksjonene kan utleies også til andre enn beboere i sameiet. Beboerne har fortrinnsrett til å leie til markedsmessige betingelser.

Sameiets parkeringsplasser i garasjeanlegg som ikke tilligger næringsseksjon som hoveddel eller tilleggsdel seksjoneres som fellesareal.

§ 3 Rettslig disposisjonsrett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

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

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

§ 4 Rett til bruk

4.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av Seksjonen. Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

Seksjon 1 har fått sameiets fullmakt til å reseksjonere bod til sin boligseksjon for å få innvendig tilgang til denne.

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

For butikk (næring) skal gjelde alminnelige åpningstider i hht. offentlige normer godkjent av Oslo kommune til enhver tid. Varelevering skal skje mellom kl 07 og kl 20.00.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøte.

4.2 Innvendig fellesareal
Den enkelte sameier har, med de unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Ingen kan plassere utstyr, innretninger eller annet i fellesarealene utenfor angitt plass og/eller etter godkjenning fra Sameiet.

§ 5 Ordensregler
Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6 Bygningsmessige arbeider
Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som Utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Næringsseksjonene har rett til å oppføre reklame eller markedsføringsutstyr på fasaden tilhørende næringsseksjonene. Søknad skal sendes styret, som ikke kan nekte slik oppføring. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7 Felleskostnader
Sameiets kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) skal regnskapsmessig deles mellom boligseksjonene og næringsseksjon snr 184 i 1 etg. og næringsseksjonsnr 185 og 186 (næringsparkering) i 3 avdelinger/ underregnskap.
Så langt det er mulig skal felleskostnader som kan henføres til den enkelte avdeling, fordeles mellom sameierne i hver avdeling. Felleskostnadene fordeles mellom

sameierne i hver avdeling etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller fremkommer av disse vedtekter.

Felleskostnader som ikke kan henføres til en av regnskapsavdelingene, fordeles på hver avdeling, etter samlet sameierbrøk for avdelingen(e).

For kostnad til sameiets bygningsforsikring fastsetter styret en forholdsmessig fordelingsnøkkel mellom boligseksjoner, næringsseksjon i 1 etg og p-plasser i garasjeanlegget.

For hver parkeringsplass i garasjeanleggene (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som sameier disponerer skal det, betales like stor utgifts bidrag. Dette gjelder ikke for garasjeplasser som eventuelt leies.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Kostnad til fjernvarme (fyring/varmtvann) vil bli avregnet etter individuelle målere i den enkelte seksjon.

Årlig festeavgift er NOK 1.000.000,-. Bortfester kan regulere festeavgift i henhold til tinglyst festekontrakt. Boligseksjonene 1-183 og næringsseksjonsnr 184 skal dekke 87,44 % av årlig festeavgift, som skal fordeles etter innbyrdes eierbrøk. P-plasser i garasjekjeller skal dekke 12,56 % av årlig festeavgift, som skal fordeles med lik andel pr plass, uavhengig av om vedkommende parkeringsplass er del av egen seksjon, tilleggsareal til seksjon eller disponeres på annet rettslig grunnlag.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, radiatorer, målere, apparater og innvendige flater (herunder tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer). Våtrom må brukes og vedlikeholdes i henhold til den FDV dokumentasjon som er overlevert fra utbygger slik at fuktskader og lekkasjer unngås. For balkonger/terrasser som ved seksjoneringsbegjæringen måtte være gjort til del av den enkelte seksjon eller tilleggsareal, har sameiet likevel ansvar for det ytre vedlikeholdet, mens seksjonseieren har et tilsynsansvar og ansvar for det vedlikeholdet som er nødvendig som følge av egen bruk.

Vedlikeholdsplikten for garasjeanlegget, både boligparkering og næringsparkering, tilfaller sameiet. Unntaket er oppmerking av p-plasser ut over frekvens som gjelder det øvrige garasjeanlegget og renhold. Dersom eier av seksjon 185 og 186 har behov for oppmerking utover frekvens som gjelder det øvrige garasjeanlegget, vil kostnader og gjennomføring knyttet til dette tilfalle eier av næringsparkering.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Særskilt vedlikeholdsplikt for seksjon 179. Seksjonseier er pliktig til selv å vedlikeholde vinduene og rammene de sitter i på leveggen. Leveggen på innsiden skal seksjonseier vedlikeholde på lik linje som øvrige seksjonseiere. Øvrig vedlikehold av leveggen tilfaller sameiet.

Bodene skal innvendig inklusive dør, lås m.m vedlikeholdes av den enkelte sameier.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

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

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

§ 9 Sameiets vedlikeholdsplikt
Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne. For balkonger/terrasser som ved seksjoneringsbegjæringen måtte være gjort til del av den enkelte seksjon eller tilleggsareal, har sameiet som nevnt i § 8 ansvar for det ytre vedlikeholdet, mens seksjonseieren har et tilsynsansvar og ansvar for det vedlikeholdet som er nødvendig som følge av egen bruk.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

§ 10 Utbedringsansvar og erstatning
Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller annen seksjonseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

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

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

§ 11 Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

11-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

11-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23

11-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 12 Styret
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan i tillegg velges ett til to varamedlemmer.

Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller festeforhold representerer styret sameierne ved sin underskrift. Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

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

§ 13 Om styrets møter
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det er behov og for at det skal være en forsvarlig drift. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt nestleder skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll fra møtene som skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 14 Årsmøtet
Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret kaller inn til det ordinære årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret kaller inn til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig, som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles.

Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning

- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

I årsmøtet har sameierne stemmerett etter sameiebrøk, jf.eierseksjonsloven § 52.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra husstandsmedlem for hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og har rett til å uttale seg.

§ 15 Årsmøtets vedtak
Ved avstemming regnes flertall etter sameiebrøk.

Saker som kun angår boligseksjonene avgjøres alene av boligseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av boligseksjonen gir én stemme.

Saker som kun angår næringsseksjonene avgjøres alene av næringsseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter sameierbrøk.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om blant annet:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap og innløsning av festetomten.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning

- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 10.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen

§ 16 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter eller engasjerer forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 17 Forsikring
Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

Ved skader/ hendelser i leilighetene som dekkes av sameiets forsikring vil den aktuelle sameier måtte betale egenandelen. Dette gjelder ikke hvis det er åpenbart at skaden skyldes forhold som hører under sameiets vedlikeholdsplikt, jf. § 9, eller annen sameiers vedlikeholdsplikt.

§ 18 Revisjon og regnskap
Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

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

§ 20 Parkering og boder
Beboerne har fortrinnsrett til å leie, til markedsmessige vilkår, parkeringsplasser som disponeres av næringsseksjonene.

Øvrige garasjeplasser i næringsseksjonene kan utleies også til andre enn beboere i sameiet.
Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.
Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering.
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne:

- Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.
- Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.
- Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

§ 21 Kameraovervåking
(1) Det tillates kameraovervåking på sameiets fellesområder.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens regler som omhandler kameraovervåking følges.

§ 22 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

Husordensregler

HUSORDENSREGLER FOR GLAENGA EIERSEKSJONSSAMEIE

Endret på sameiermøte 10.04.2014, 19.03.2015, 07.03.2016, 11.03.2020, 27.03.2022, 23.03.2023, 03.04.2025 og 14.04.2026

1. FORMÅL

Husordensreglene har til formål å skape gode forhold og trivsel innen boligsameiet og mellom naboer, samt verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

1.1 Generelle retningslinjer

Den enkelte sameier og beboer er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av husstanden og de som har adgang til leiligheten og fellesarealene.

Styret kan ved behov gi midlertidige pålegg av praktisk art knyttet til orden, drift eller sikkerhet i fellesarealer. Slike pålegg gjelder inntil de eventuelt vedtas som husordensregler på førstkommende årsmøte.

Leilighetene må bare brukes til beboelse. Det er forbudt å bruke leilighetene til verksted eller annen virksomhet som kan sjenere naboer eller utsette eiendommen for fare eller skade.

Alle sameiere skal sette seg inn retningslinjene for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV), som er gitt ved overtakelse av leiligheten, og som er publisert på sameiets nettside.

Enhver forplikter for øvrig å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere jfr. § 25 i Lov om eierseksjoner.

1.2 Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene. Lydkilder som radioer og høyttalere skal fortrinnsvis plasseres på innervegger og ikke på vegg mot naboer.

Avspilling av musikk eller annen høylytt underholdning eller aktivitet, (som vaskemaskin etc.) er ikke tillatt før kl. 08.00 og ikke etter kl. 23.00. Skal høyttalere brukes før eller etter disse klokkeslett, må de dempes slik at de overhodet ikke sjenerer naboleilighetene. Vis hensyn spesielt på sommertid med åpne vinduer.

Ved større sammenkomster eller fest skal naboene varsles i god tid på forhånd med oppslag i trappeoppgang.

Musikkøving, banking, saging og boring etc. tillates kun mellom kl. 08.00 og kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 09.00 og kl.18.00 på lørdager. På søndager og helligdager er slike aktiviteter ikke tillatt, jf. lov om helligdagsfred § 3.

Det må utvises hensyn til dem som har uteplass og soverom mot bakgården, og høylytt lek og annen støy i bakgården tillates derfor kun mellom kl. 08.00 og kl. 20.00.

1.3 Innvendig renhold

Enhver beboer er ansvarlig for renhold og orden i sin egen leilighet, samt på egen balkong og terrasse.

I fellesrom, trappeoppgang o.l. må oppslag eller meddelelser ikke settes opp på andre steder enn oppslagstavlene.

1.4 Vasker, sluk og stoppekraner

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet og fjernvarmen til leiligheten er.

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask, sluk eller WC. Det må kun kastes toalettpapir i WC, tørkepapir og uvedkommende ting kan tilstoppe toalettet. Sluk på bad må rengjøres for hår, såperester og annet.

La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre et håndkle e.l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

1.5 Frostskader

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vann og avløp ikke fryser.

Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e.l. er beboeren ansvarlig for.

1.6 Lufting

Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer. Det er forbudt å lufte gjennom døren til korridor / svalgang.

1.7 Elektrisk anlegg

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

Endringer eller ombygning av det elektriske anlegget skal skje i henhold til offentlige regler og kun utføres av autorisert elektriker.

1.8 Utvendig bruk / fasade

1.8.1 Antenner, markiser og utelamper – Det er ikke tillatt å montere eller bruke parabolantenner. – Markiser/solavskjerming skal være ensfarget grå og i samsvar med byggets øvrige utseende. – Fastmonterte utelamper skal være ensfarget grå og i samsvar med byggets øvrige utseende.

1.8.2 Balkonger og terrasser – orden og oppbevaring – Balkonger/terrasser skal holdes ryddige og skal ikke brukes til permanent oppbevaring som sjenerer andre beboere eller fasadens utseende. – Det er ikke tillatt å oppbevare hvitevarer (vaskemaskiner, kjøleskap, frysere), bildekk, søppel eller lignende på balkong/terrasse.

1.8.3 Risting, tørking og lufting – Børsting, banking og risting av tepper, sengetøy, matter o.l. må ikke foregå fra vinduer, terrasser, balkonger eller svalganger. Dette gjelder også takterrassen. – Klær må ikke henges til tørk fra vindu. Tørkestativ er tillatt. – Klestørk er ikke tillatt 17. mai. – Det er ikke tillatt å tørke eller lufte tøy, tepper, dyner m.m. på takterrassen.

1.8.4 Blomsterkasser, levegger og foliering – Blomsterkasser skal vende innover og være godt festet. – Levegger/skjermer på markterrasser må ikke overstige 120 cm. Det må søkes styret før oppsett. Styret kan dispensere i helt spesielle tilfeller. – Foliering av glassflater på balkong er tillatt i samråd med styret for å sikre enhetlig utførelse.

1.9 Ventilasjonsanlegget

Bygningens ventilasjonsanlegg må ikke forstyrres ved at utsugingsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator kobles direkte til ventiler eller kanaler, eller endres på annen måte. Slike forstyrrelser kan gi matlukt i naboleiligheter eller forstyrre ventilasjonen der.

1.10 Røkvarsler og brannslukningsutstyr

Beboer er selv ansvarlig for å skifte batteri i leilighetens røkvarsler og ellers påse at brannutstyr er i forskriftsmessig stand.

1.11 Grilling

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill / engangsgrill på balkong. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt, gasstank skal oppbevares ute der det er god luftgjennomstrømning og ikke i boden. Vis ellers hensyn og utøv brannsikkerhet. Det er ikke tillatt å grille på fellesarealer.

1.12 RØYKING

Det er forbudt å røyke i alle innvendige fellesarealer. Det er forbudt å røyke på svalganger (jf. punkt 2.1) og på takterrassen (jf. punkt 4.6).

Røyking må ikke forekomme der det er skiltet med røyking forbudt på grunn av nærhet til propan. Røyking må ikke skje utenfor vinduer eller dører til leiligheter. På egen balkong eller terrasse skal det vises særlige hensyn overfor naboene.

På øvrige utendørs fellesområder, som bakgården og gangveiene mellom oppgangene, gjelder alminnelig hensyn og forsøplingsforbud.

1.13 Lading av elsykler, elsparkesykler og andre små elektriske fremkomstmidler etc.

Lading av elsykler, elsparkesykler og andre små elektriske fremkomstmidler innebærer økt brannrisiko. For å ivareta brannsikkerheten gjelder følgende:

- Det er forbudt å lade elektriske sykler, sparkesykler, hoverboards, balansesykler, mobilitetskjøretøy etc. og løse litiumbatterier i bodområder, kjellerganger, fellesrom og i fellesarealer.
- Lading skal kun skje inne i egen leilighet, og kun under oppsyn.
- Det skal kun brukes originalt eller produsentgodkjent ladeutstyr.
- Batterier og ladere med synlige skader, unormal varme eller misfarging skal ikke brukes, og må kastes som EE-avfall/spesialavfall.
- Batterier må ikke lades om natten eller når beboer er bortreist.

Defekte batterier, ødelagte elsparkesykler/elsykler eller batterier som har vært utsatt for fall eller vann skal ikke lagres i bodområder

2. BRUK AV INNVENDIGE FELLESAREALER

2.1 Trappeoppganger, svalganger og korridorer

Ingen gjenstander tilhørende beboere – heller ikke barnevogner, ski, kjelker, sykler, sko, avfall, møbler eller planter – må settes utenfor leiligheten, men kun inne i hver leilighet eller hver leilighets egen kjellerbod. Dette innebærer at f.eks. trappeoppgangene, svalgangene og korridorene ikke kan benyttes som midlertidig eller permanent oppbevaringsplass.

2.2 Kjellerganger

Kjellerganger skal ikke brukes til lagring, heller ikke fellesrom som ikke er disponert til lagringsformål.

2.3 Bruk av biloppstillingsplasser i garasjekjelleren

Biloppstillingsplassene i garasjekjelleren skal kun benyttes til oppstilling av biler eller eventuelt motorsykler for beboere som har leiet / eier garasjeplass. Dekk, sykler o.l. skal ikke stå på oppstillingsplassen. Arbeider som aksepteres utført på biloppstillingsplass er skifte av dekk, bytting av lyspærer o.l. Andre former for arbeid utført på bil/motorsykkel aksepteres ikke. Bruk av strøm fra ordinære stikkontakter er ikke tillatt, bortsett fra gjennom godkjente faste ladeanlegg i henhold til punkt 4.4.

2.4 Bruk av åpen flamme

Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt på grunn av brannfare.

2.5 Barns lek

2.5.1 Ballspill på fellesområdene er ikke tillatt.

2.5.2 Trappeoppganger, svalganger, korridorer, takterrasser, garasje, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek.

2.5.3 Sykler, rullebrett og rulleskøyter må ikke benyttes i trappeoppganger, korridorer, svalganger eller felles takterrasser.

2.5.4 Foreldre må passe på at barna holder seg til lekeplassene hvor de kan utfolde sine aktiviteter.

Foreldre må påse at barn ikke skriver på / tilsøler vegger eller på annen måte gjør skade på bygg eller anlegg.

Foreldre er ansvarlig for eventuelle skader barna påfører eiendommen, og må gjøre reint etter barna dersom de søler til gjerder, dører, trappeoppganger o.l.

2.6 Avfall, tilsmussing

2.6.1 Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, snus e.l. på fellesarealer.

2.6.2 Det er ikke tillatt å kaste ut mat til fuglene. Det er uhygienisk, og kan tiltrekke rotter og mus.

2.7 Rengjøring

Ved tilsmussing i korridorer, trappeoppgang, kjeller og garasje ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

2.8 Rengjøring av inngangsdører

Rengjøring av egen inngangsdør (også på utsiden) med dørkarm mot korridor / svalganger er den enkelte eier / leietakers oppgave.

2.9 Nødutgangsdører og korridorer – vinduer i trappeoppgang

Nødutgangsdører i korridorer skal holdes lukket av brannsikkerhets- og innbruddsikkerhetshensyn. Vinduer i trappeoppgang skal holdes lukket i vinterhalvåret.

3. DØRER OG PORTER

3.1 Låsing av dører

Hovedinngangsdører, garasjeporten og nødutganger skal holdes låst til enhver tid. Beboere må ikke slippe uvedkommende inn i bygningen.

3.2 Garasjeporten

Garasjeporten skal ikke unødvendig stå åpen. Ved inn- og utkjøring skal det på kvelds- og nattetid kontrolleres at porten går igjen før man kjører videre, og at ingen uvedkommende slippes inn.

3.3 Melding om defekte låser m.v.

Dersom dører ikke går i lås, eller garasjeporten ikke fungerer, må beskjed gis til vaktmester eller styret.

4. BRUK AV UTVENDIGE FELLESAREALER

4.1 Vegetasjon og beplantning

Alle beboere må bidra til å verne om vegetasjon, plener og beplantning.

4.2 Bilkjøring

Bilkjøring inn til hovedinngangsdørene eller på fellesarealer er ikke tillatt.

4.3 Parkering

Parkering er ikke tillatt på eiendommens adkomstveier eller fellesarealer. Sykler og barnevogner skal kun plasseres på anvist sted til dette bruk.

Eiere / leietakere med bil eller mopeder/motorsykler må inngå avtale med Urbanium om kjøp eller leie av garasjeplass for å kunne parkere i garasjen.

4.4 Oppsett av strømladere

Oppsett av godkjent ladeboks for bil i garasje bekostes av den enkelte eier og skal utføres av autorisert elektriker.

Det er kun tillatt å installere og benytte ladeutstyr som er godkjent av sameiet. Det er ikke tillatt å lade via ordinære stikkontakter, skjøteledninger eller andre uautoriserte eller midlertidige løsninger.

Eventuelle skader på anlegg som følge av ulovlig eller feil bruk belastes eier av parkeringsplassen.

Dokumentasjon på installasjon skal fremlegges for styret. Forretningsfører sørger for innkreving av strømforbruk etter gjeldende satser

4.5 Bruk av fyrverkeri

Bruk av alle former for fyrverkeri er forbudt på Glaengas fellesområder, takterrasse og private balkonger. Forbudet gjelder også utearealene på bakkenivå

4.6 takterrasse

Ved bruk av felles takterrasse er den enkelte beboer pliktig til å holde terrassen ryddig.

Det er forbudt å røyke på takterrassen samt å bruke åpen ild, herunder grill, engangsgrill, levende lys, fakler, fyrverkeri eller annet brannfarlig utstyr.

Det må under ingen omstendighet kastes brennende eller lett antennelig avfall i søppelkasser, på balkonger, eller i fellesområder.

5. AVFALLSHÅNDTERING

5.1 Avfallsbeholdere

Det kildesorteringssystem som til enhver tid er fastsatt ved oppslag ved avfallsbeholdere må følges. Alt avfall må være godt innpakket, og alt avfall som skal kastes må være sammenpresset til et minimumsvolum. Pappesker og flyttemateriell skal enten legges i dunk for papp / papir eller leveres på gjenvinningsstasjon hvis det ikke får plass. Avfall som settes igjen utenfor avfallsstasjonen blir ikke hentet av renholdsetaten, men må fjernes på beboernes bekostning i form av økte fellesutgifter.

Beboere som ikke overholder avfallsreglene vil bli gjort økonomisk ansvarlig for merkostnadene dette påfører boligsameiet.

5.2 Spesialavfall

Avfall som ikke kan eller bør plasseres i søppelkassene må beboeren selv sørge for å få borttransportert til kommunens mottak for spesialavfall. Giftig avfall, elektronisk avfall, maling, lysstoffrør etc. og alt annet av spesialavfall er ikke tillatt å kaste i avfallsbeholdere på fellesareal, men må leveres på miljøstasjon eller til miljøcontainer på f. eks. bensinstasjon.

6. HUSDYRHOLD

6.1

Det er tillatt å holde husdyr som hunder, fugler m.m. inne i leilighetene så lenge dyrene ikke er til sjenanse for andre beboere, og dyreholdet er i samsvar med offentlige bestemmelser.

6.2

Husdyr skal alltid føres i bånd på sameiets felles arealer av voksen ansvarlig person. Barn må ikke alene gis ansvar for dyr.

6.3

Båndtvang gjelder også katter. Det er således ikke tillatt med katter som går fritt ut og inn av leilighetene; kun såkalte ”innekatter”.

6.4

Det er ikke tillatt å lufte eller sette fra seg dyr på fellesarealene, dette gjelder også gjester som medbringer dyr. Ekskrementer skal fjernes omgående.

7. ANSVARSFORHOLD

7.1

Den enkelte sameier er ansvarlig for eventuelle skader på all eiendom forårsaket ved uforsiktighet av vedkommende selv, eller den/ de vedkommende har gitt adgang til eiendommen.

8. GENERELT

Henvendelser, klager m.m. vedrørende leieforhold, husordensregler og andre forhold kan rettes muntlig/pr. mail til styret eller vaktmester, for leietakere skriftlig til utleier om ytterligere oppfølgning ønskes.

Leietakere i Glaenga må gi utleier adgang til leiligheten for nødvendige reparasjoner og utbedringer. Utleier har rett til å inspisere leilighetene. Slik inspeksjon skal normalt være varslet på forhånd. I ekstraordinære tilfeller kan imidlertid inspeksjon foretas uten varsel.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

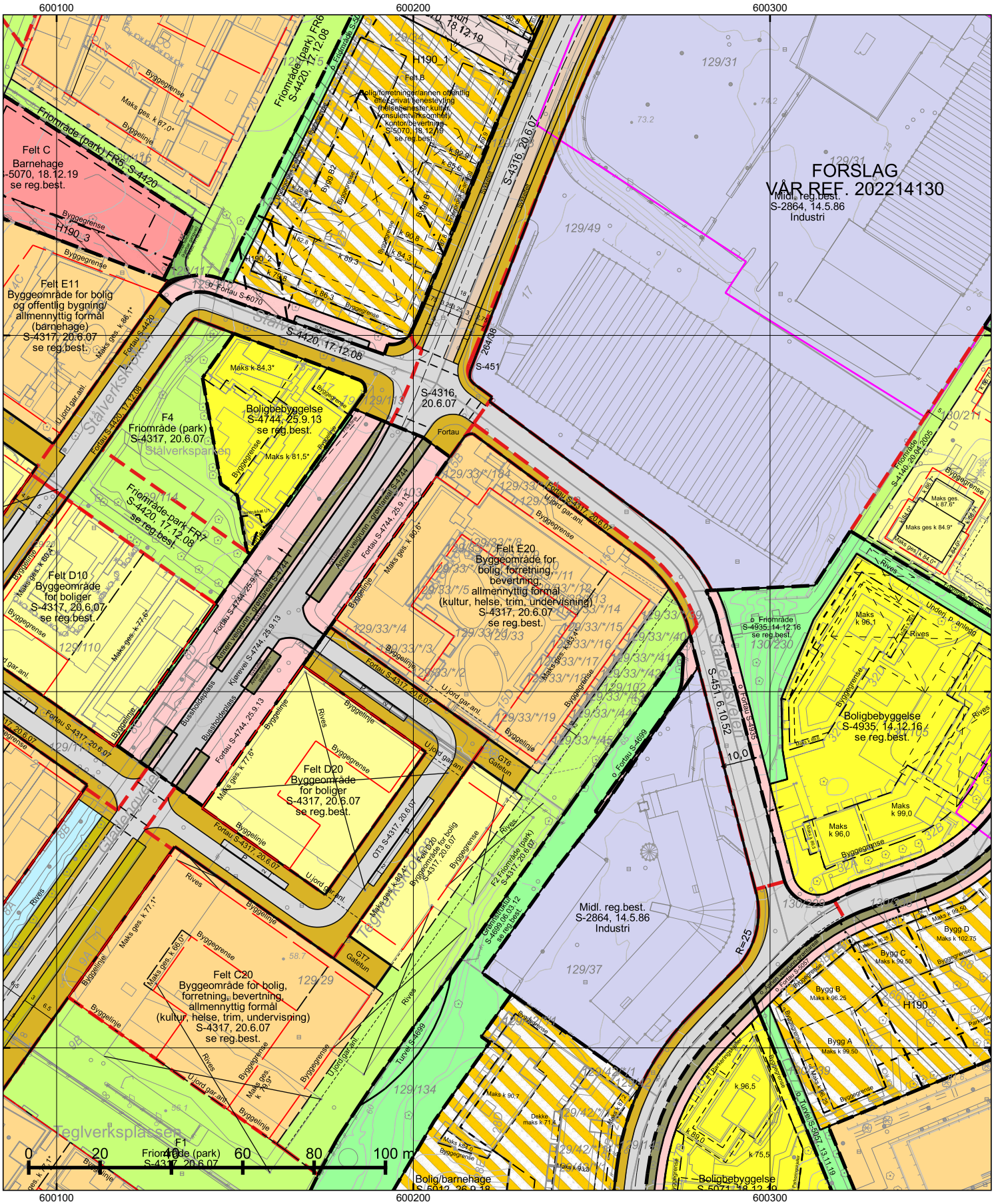
Reguleringskart

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

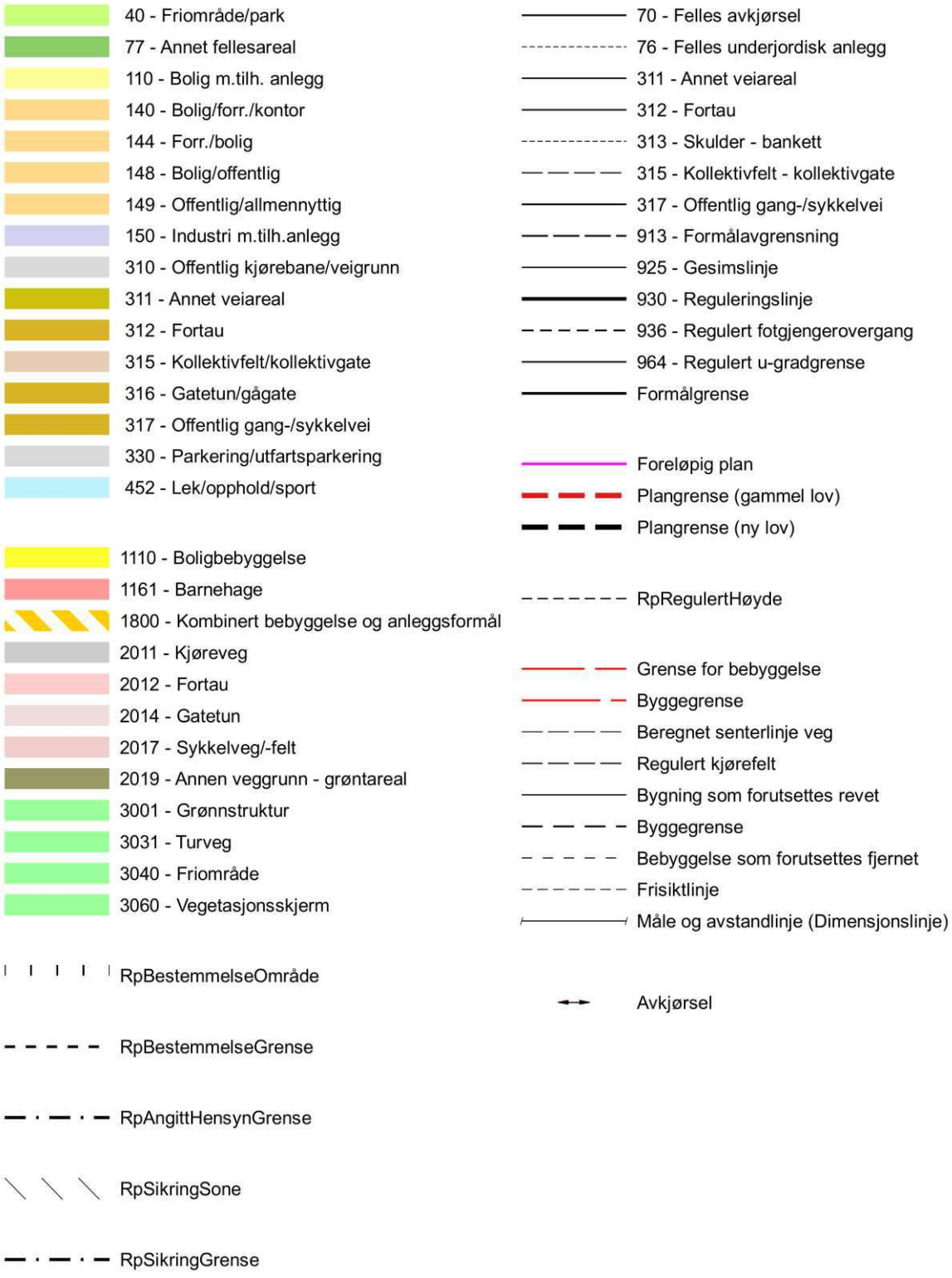
PlottID/Best.nr: 163999/ 86541264
Deres ref.:
Adresse: Gladengveien 15
Kommentar:
Gnr/Bnr: 129/33

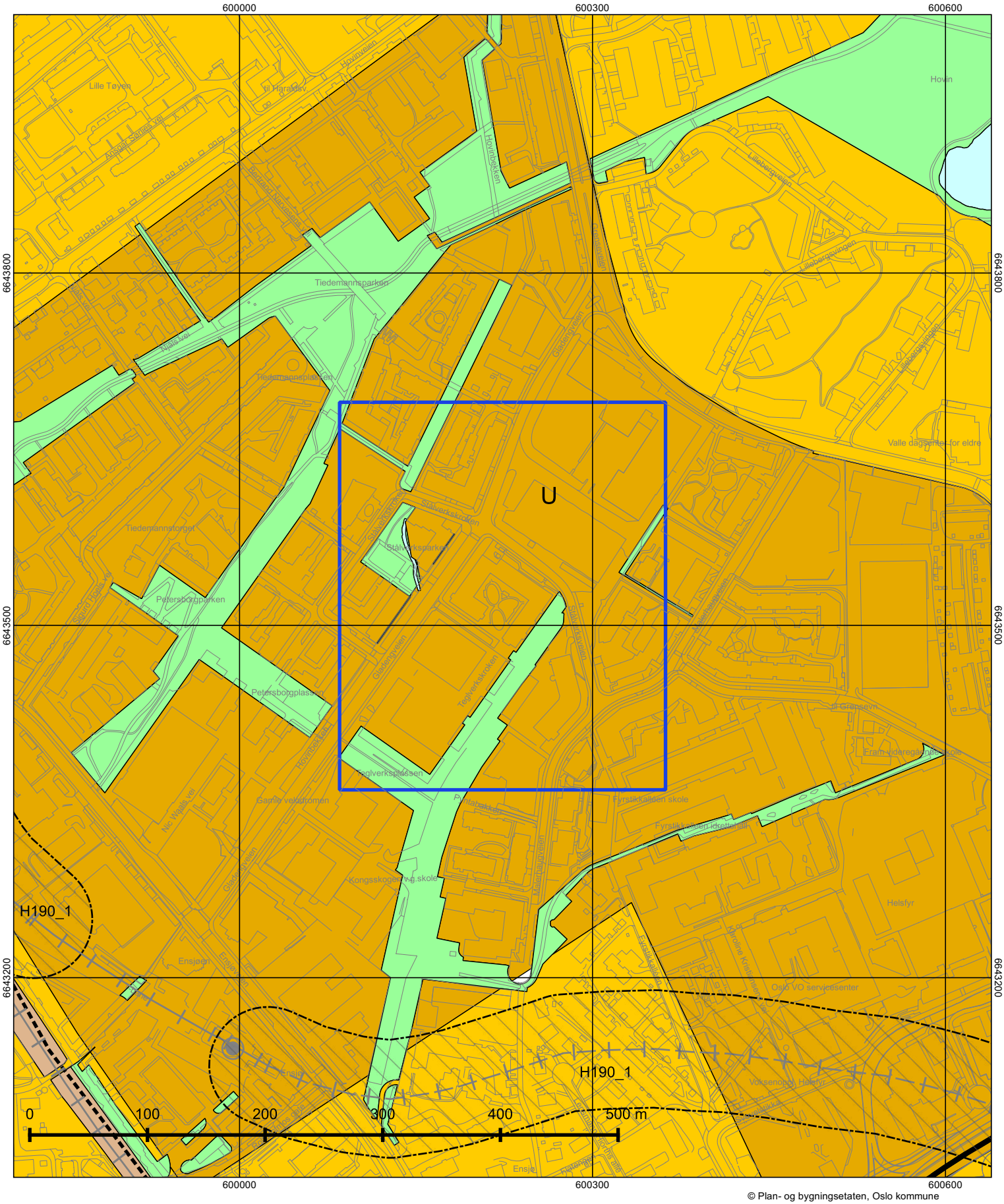
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


600100
600200
600300
6643600
6643500
6643400
FORSLAG
VÅR REF. 202214130
Midl. reg.best.
S-2864, 14.5.86
Industri
Felt C
Barnehage
-5070, 18.12.19
se reg.best.
Friområde (park) FR5, S-4420
Felt E11
Byggeområde for bolig
og offentlig bygning/
allmennyttig formål
(barnehage)
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
F4
Friområde (park)
S-4317, 20.6.07
Boligbebyggelse
S-4744, 25.9.13
se reg.best.
Friområde-park FR7
S-4420, 17.12.08
se reg.best.
Felt D10
Byggeområde
for boliger
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
Felt E20
Byggeområde for
bolig, forretning,
bevertning,
allmennyttig formål
(kultur, helse, trim, undervisning)
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
Felt D20
Byggeområde
for boliger
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
Felt C20
Byggeområde for bolig,
forretning, bevertning,
allmennyttig formål
(kultur, helse, trim, undervisning)
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
F1
Friområde (park)
S-4317, 20.6.07
Midl. reg.best.
S-2864, 14.5.86
Industri
Boligbebyggelse
S-4935, 14.12.16
se reg.best.
Bygg A
Bygg B
Bygg C
Bygg D
H190
Bolig/barnehage
S-5012, 26.9.18
Boligbebyggelse
S-5071, 18.12.19
S-4316, 20.6.07
S-4316, 20.6.07
S-4420, 17.12.08
S-451
S-451, 6.10.52
Fortau S-4317, 20.6.07
Fortau S-4744, 25.9.13
Fortau S-4420, 17.12.08
Fortau S-6070
Fortau S-4935
Fortau S-4699
Kjørevei S-4744, 25.9.13
Atrium/gangbru S-4744
Busholdeplass
Rives
Byggegrense
Byggelinje
Maks ges. k 77,6*
Maks ges. k 84,3*
Maks ges. k 81,5*
Maks ges. k 80,6*
Maks ges. k 77,1*
Maks ges. k 66,0*
Maks ges. k 87,0*
Maks ges. k 86,1*
Maks ges. k 80,4*
Maks k 96,1
Maks k 99,0
Maks k 96,0
Maks k 99,50
Maks k 102,75
Maks k 96,25
Maks k 90,7
Maks k 84,0
Maks k 75,5
Maks k 89,0
Maks k 96,5
Dekke maks k 71,4
Undert. p-anlegg
Tunnel S-4699
Tunnel S-5067, 13.11.19
Gatetun
Ujord gar.anl.
Teglverksplassen
Ståvikskrysset
Ståvikskrysset
Ståvikskrysset
Teglverksplassen
Ståvikskrysset
Ståvikskrysset
Ståvikskrysset

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 09.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163999/86541264
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4744

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Gladengveien 10, Ensjø, som omreguleres til: Bebyggelse og anlegg - Boligbebyggelse. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Kjørevei - Fortau - Sykkelfelt - Annen veggrunn - grøntareal. Grønnstruktur - Vegetasjonsskjerm. Hensynssone - Sikringssone - frisikt.

Vedtaksdato: 25.09.2013
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201112312
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201112312

Dokumentet består av 4 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, MFL. Gnr 129, Bnr 20

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP1-20112312, datert 15.11.2012 og revidert 20.03.2013

§2 Arealformål
Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg
- Fortau,
- Sykkelfelt
- Annen veggrunn - grøntareal

Grønnstruktur
- Vegetasjonsskjerm:

Hensynssone
- Sikringssone - frisikt H140

§ 3. Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse

3.1 Utnyttelse:
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 5 100 m^2.
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 bruksarealet. Der avstand mellom himling og gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygning er mellom 0,5 og 1,5 meter, skal bruksarealet medregnes med 50 %. Der avstand mellom himling og gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygning er mer enn 1,5 meter skal bruksarealet medregnes med 100 %.

3.2 Plassering og høyder:
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser/byggelinje/bestemmelsesgrense, frisiktlinje og maksimale kotehøyder som angitt på plankartet. Ramper til garasjeanlegg skal innpasses innenfor byggegrenser. Det tillates at trapp, heismaskinrom og eventuelt glasstak bygges opp inntil 3,5 meter over maksimal kotesatt gesimshøyder. 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 og utgjøre maks 10 % av takflaten. Balkonger, karnapper, baldakiner og lignende tillates utkraget inntil 2 meter ut over bygningens fasade. Mot Gladengveien tillates disse utkraget inntil 1,6 meter utover byggelinje 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. Rekkverk for takterrasser over maksimal kotesatt gesimshøyde skal være transparent utformet.

3.3 Utforming og funksjoner:
Innsyn til leiligheter mot Gladengveien i første etasje skal forebygges ved at gulv i boligene legges minimum 1,0 meter over gatenivå. Utendørs lagring, herunder avfallsoppbevaring, tillates ikke. Takterrasse/takhage skal utformes slik at utearealene får tilstrekkelig le og vegetasjon og med sikkerhet for barns bruk.

3.4 Krav til uteoppholdsarealer:
For hver boenhet innenfor planområdet skal det settes av et uteoppholdsareal som tilsvarer minimum 25 % av BRA for boligene. Balkonger større enn 6,5 m^2 kan medregnes i utearealet. Minst 40 % av uteoppholdsarealet skal være på bakkenivå eller på dekke over garasjeanlegg. Dersom utearealet 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. Nivåforskjell mellom Stålverksparken og nivå uteareal mot parken for boligene skal ikke overstige 1 meter.

3.5 Utomhusplan:

Sammen med søknad om rammetillatelse for byggeområdene skal det innsendes utomhusplan for utearealet i målestokk 1: 200. Utearealer på takterrassen skal redegjøres for i egen takplan i måle- stokk 1:100. Planene 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. Utomhusplan skal også vise sykkelparkering og avgrensing mot tilliggende offentlige arealer (Stålverksparken). Utomhusplanen og takplan skal godkjennes samtidig med at det gis rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og takplan før midlertidig brukstillatelse gis.

3.6 Leilighetsfordeling:
Leilighetssammensetning 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.

3.7 Parkering:
Parkering for bil og sykkel 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 reserveres for bevegelseshemmede.

3.8 Avkjørsel
Avkjørsel skal være som vist med pil på kartet.

3.9 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse.

3.10 Støy
Utendørs støynivå skal tilfredsstille Miljøverndepartementets retningslinjer for støy T-1442/12 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.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Gladengveien
Innenfor bestemmelsesgrense tillates bussholdeplass som vist på plankartet.
Prinsipper for miljøprioritert gjennomkjøring skal legges til grunn for opparbeidelse av gatene.
Herunder nevnes spesielt prioritering av fotgjengere og syklister og tilrettelegging for lavt fartsnivå bl.a. ved optisk innsnevring av kjørebane og ved bruk at opphøyde gangfelt der hovedårer for fotgjengere og syklister krysser gatene. Vegetasjon skal brukes aktivt for å gi gatene et grønt hovedpreg, og som buffer mellom kjørende/syklister og fotgjengere. Langs Gladengveien skal gaten beplantes med to trerekker med minimum trehøyde på 3 meter og med en avstand mellom trærne på 7,5 meter. Det skal sikres at bekk og fortau etableres med gode sammenhenger der eventuell tverrsnittsendring finner sted. Gitt at det er igangsatt byggeplanarbeid for tilliggende utbyggingsområder, skal byggeplan for gateløp samordnes med disse.

4.2 Hovinbekken
Hovinbekken og overvannskanaler gjennom planområdet skal hovedsaklig gis en bymessig utforming med faste kanter og harde flater. Det kan vurderes innslag av planter. Ved videre detaljplanlegging av Hovinbekkens løp i Gladengveien og øvrige overvannskanaler skal det legges opp til jevnlig terskeloppbygging for å sikre at det dannes synlige vannflater ved lav vannføring. Vannstrengen skal gjøres tilgjengelig ved etablering av trappe- og rampeløsninger. Det tillates etablert overvannsrenner innenfor regulert gategrunn, fortrinnsvis på regulert fortau. Overvannsrenner dekkes med rist, klopp eller lignende der det tilrettelegges for kryssing av kjøretøyer eller gående. Kryssingssted over kanaler skal utformes som åpne bruløsninger. Mindre fotgjengerkryssinger kan etableres som klopp eller rister.

§ 5 Grønnstruktur - vegetasjonsskjerm
Vegetasjonsskjerm tillates beplantet med vegetasjon med maks. høyde 0,80 meter

§ 6 Dokumentasjon

6.1
Byggesøknad for gateopparbeidelse skal inkludere opparbeidelsesplan. Planen skal vise plassering og terrassering av bekk, overvannsløsninger inkludert fordrøyningsbasseng, opphøyde gangfelt, avkjørsler, belegg,

kantstein, skilt, belysning, møblering, beplantning med videre. Videre skal byggesøknad dokumentere planlagt midlertidig omlegging av ferdsel under anleggsperioden, herunder for gående og syklister. Planene skal utarbeides i samarbeid mellom Bymiljøetaten, Vann- og avløpsetaten og Sporveien. Planene skal være godkjent av bygningsmyndighetene før søknad om rammetillatelse for opparbeidelse av offentlig trafikkområde kan behandles.

6.2
Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at sikkerhet overfor gående og syklende er tilstrekkelig ivaretatt.

§ 7 Rekkefølgebestemmelser
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)

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 25.09.2013 sak 294. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 08.10.2013.

Kjersti Simonnæs, bem.

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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 129, Bruksnr 33, Seksjonsnr 17	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	1	Gamle Oslo
Adresse:				
Veiadresse:	Gladengveien 15 D, gatenr 12263	**Grunnkrets:**	4214	Ensjø sør
(fra bruksenhet)	0661 Oslo	**Valgkrets:**	106	Fyrstikkalléen skole
Oppdatert:	27.03.2011	**Kirkesogn:**	1010901	Kampen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	04.04.2012	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:	18,1 kvm	**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	46/12 374
Arealkilde:	Beregnet Areal			**Areal felles tomt:**	4 217,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Lokalitetsnr	**Myndighet**	**Navn**	**Påvirkningsgrad**
25746	04 - Kommune	Østre parkdrag, Ensjø	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Matrikkelført:	03.08.2026		
Oppdatert:	17.09.2026	http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=25746	

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Reseksjonering	Forretning:	30.08.2019	Etablert/Endret	0301/129/33	0,0
	Matrikkelført:	30.08.2019	Etablert/Endret	0301/129/33/0/1	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/2	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/3	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/4	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/5	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/6	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/7	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/8	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/9	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/10	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/11	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/12	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/13	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/14	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/15	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/16	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/17	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/18	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/19	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/20	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/21	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/22	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/23	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/24	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/25	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/26	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/27	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/28	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/29	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/30	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/31	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/32	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/33	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/34	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/35	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/36	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/37	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/38	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/39	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/40	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/41	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/42	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/43	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/44	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/45	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/46	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/47	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/48	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/49	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/50	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/51	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/52	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/53	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/54	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/55	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/56	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/57	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/58	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/59	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/60	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/61	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/62	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/63	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/64	0,0

Etablert/Endret	0301/129/33/0/65	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/66	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/67	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/68	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/69	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/70	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/71	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/72	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/73	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/74	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/75	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/76	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/77	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/78	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/79	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/80	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/81	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/82	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/83	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/84	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/85	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/86	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/87	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/88	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/89	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/90	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/91	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/92	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/93	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/94	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/95	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/96	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/97	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/98	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/99	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/100	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/101	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/102	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/103	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/104	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/105	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/106	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/107	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/108	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/109	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/110	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/111	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/112	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/113	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/114	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/115	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/116	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/117	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/118	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/119	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/120	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/121	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/122	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/123	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/124	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/125	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/126	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/127	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/128	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/129	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/130	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/131	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/132	0,0

			Etablert/Endret	0301/129/33/0/133	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/134	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/135	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/136	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/137	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/138	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/139	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/140	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/141	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/142	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/143	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/144	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/145	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/146	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/147	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/148	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/149	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/150	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/151	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/152	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/153	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/154	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/155	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/156	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/157	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/158	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/159	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/160	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/161	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/162	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/163	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/164	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/165	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/166	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/167	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/168	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/169	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/170	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/171	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/172	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/173	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/174	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/175	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/176	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/177	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/178	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/179	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/180	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/181	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/182	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/183	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/184	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/185	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/186	0,0
Seksjonering	Forretning:	02.04.2012	Avgiver	0301/129/33	-534,9
	Matrikkelført:	02.04.2012	Etablert/Endret	0301/129/33/0/20	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/21	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/22	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/23	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/24	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/25	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/26	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/27	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/28	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/29	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/30	0,0
			Etablert/Endret	0301/129/33/0/32	0,0

Etablert/Endret	0301/129/33/0/34	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/35	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/36	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/37	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/38	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/46	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/47	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/48	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/49	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/50	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/51	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/52	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/53	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/54	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/55	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/56	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/57	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/58	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/59	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/60	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/61	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/62	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/63	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/64	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/65	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/66	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/67	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/68	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/69	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/70	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/71	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/72	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/73	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/74	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/75	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/76	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/77	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/78	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/79	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/80	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/81	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/82	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/83	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/84	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/85	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/86	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/87	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/88	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/89	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/90	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/91	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/92	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/93	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/94	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/95	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/96	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/97	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/98	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/99	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/100	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/101	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/102	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/103	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/104	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/105	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/106	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/107	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/108	0,0

Etablert/Endret	0301/129/33/0/109	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/110	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/111	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/112	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/113	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/114	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/115	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/116	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/117	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/118	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/119	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/120	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/121	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/122	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/123	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/124	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/125	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/126	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/127	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/128	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/129	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/130	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/131	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/132	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/133	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/134	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/135	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/136	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/137	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/138	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/139	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/140	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/141	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/142	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/143	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/144	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/145	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/146	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/147	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/148	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/149	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/150	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/151	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/152	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/153	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/154	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/155	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/156	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/157	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/158	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/159	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/160	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/161	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/162	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/163	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/164	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/165	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/166	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/167	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/168	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/169	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/170	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/171	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/172	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/173	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/174	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/175	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/176	0,0

Etablert/Endret	0301/129/33/0/177	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/178	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/179	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/180	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/181	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/182	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/183	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/185	0,0
Etablert/Endret	0301/129/33/0/186	0,0
Mottaker	0301/129/33/0/1	60,2
Mottaker	0301/129/33/0/2	44,7
Mottaker	0301/129/33/0/3	15,4
Mottaker	0301/129/33/0/4	20,9
Mottaker	0301/129/33/0/5	23,1
Mottaker	0301/129/33/0/6	21,1
Mottaker	0301/129/33/0/7	13,4
Mottaker	0301/129/33/0/8	16,8
Mottaker	0301/129/33/0/9	15,2
Mottaker	0301/129/33/0/10	15,2
Mottaker	0301/129/33/0/11	15,2
Mottaker	0301/129/33/0/12	15,2
Mottaker	0301/129/33/0/13	15,2
Mottaker	0301/129/33/0/14	11,1
Mottaker	0301/129/33/0/15	11,8
Mottaker	0301/129/33/0/16	18,1
Mottaker	0301/129/33/0/17	18,1
Mottaker	0301/129/33/0/18	15,3
Mottaker	0301/129/33/0/19	13,6
Mottaker	0301/129/33/0/31	14,2
Mottaker	0301/129/33/0/33	10,4
Mottaker	0301/129/33/0/39	17,1
Mottaker	0301/129/33/0/40	15,1
Mottaker	0301/129/33/0/41	13,1
Mottaker	0301/129/33/0/42	13,1
Mottaker	0301/129/33/0/43	13,1
Mottaker	0301/129/33/0/44	13,1
Mottaker	0301/129/33/0/45	26,0
Mottaker	0301/129/33/0/184	20,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gladengveien 15 D	U0102	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	16.11.2007
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	15 607,0	Igangset.till.:	15.11.2010
Energikilde:		BRA annet:	3 914,0	Ferdigattest:	23.04.2013
Oppvarming:		BRA totalt:	19 521,0	Midl. brukstil.:	25.06.2012
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	201
Bygningsnr:	300205442			Antall etasjer:	9

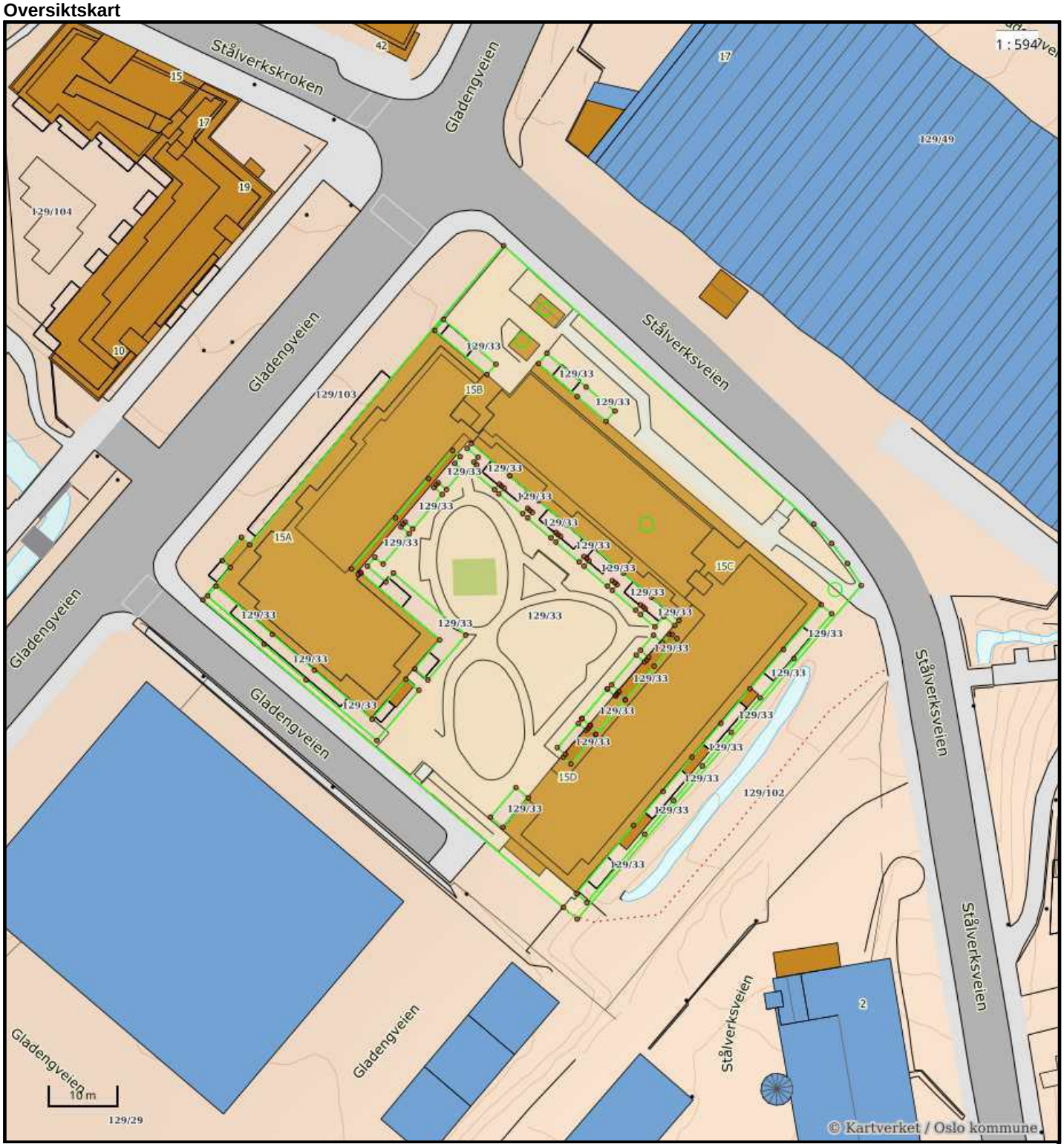
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	22		2 480,0		2 480,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



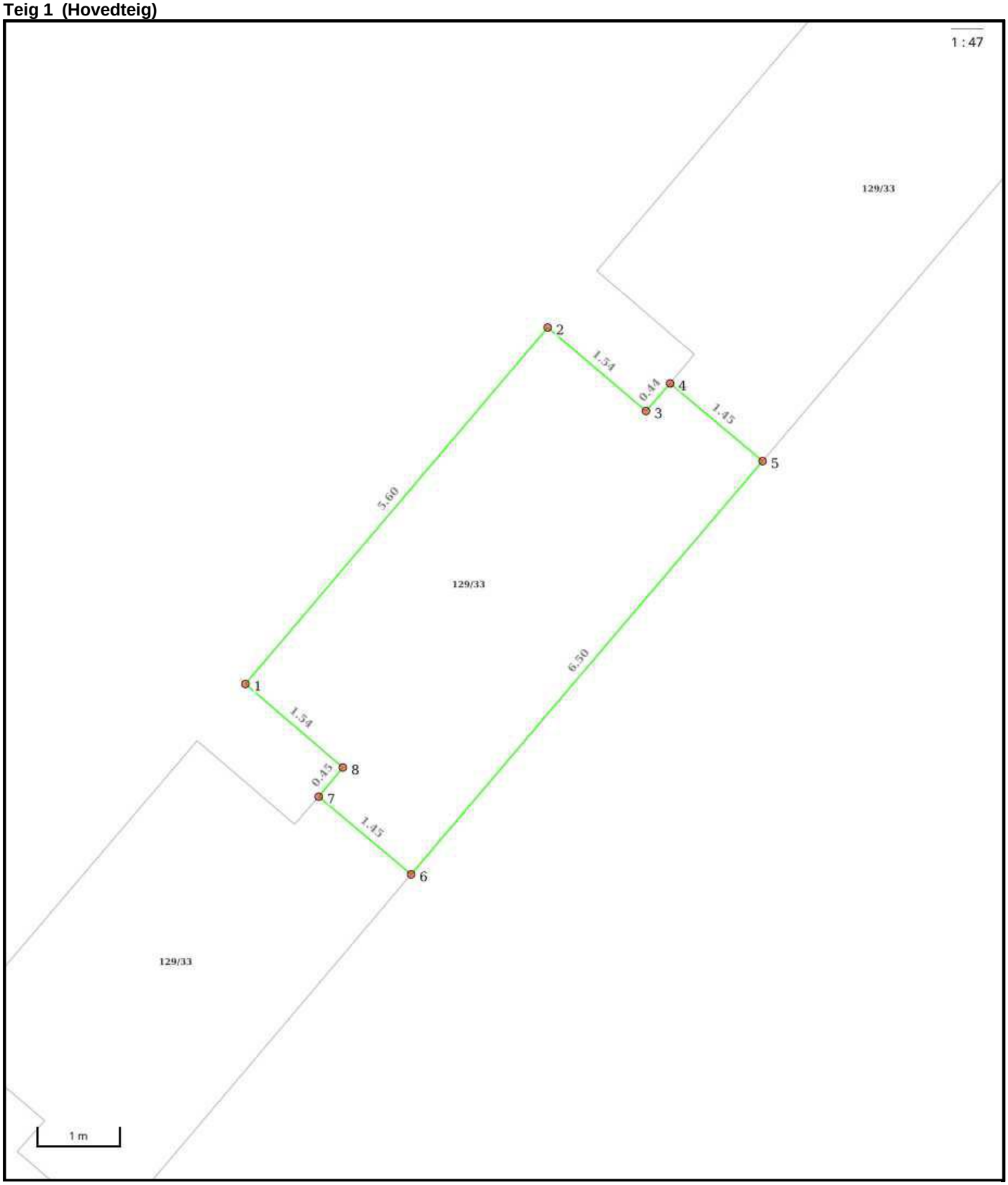
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

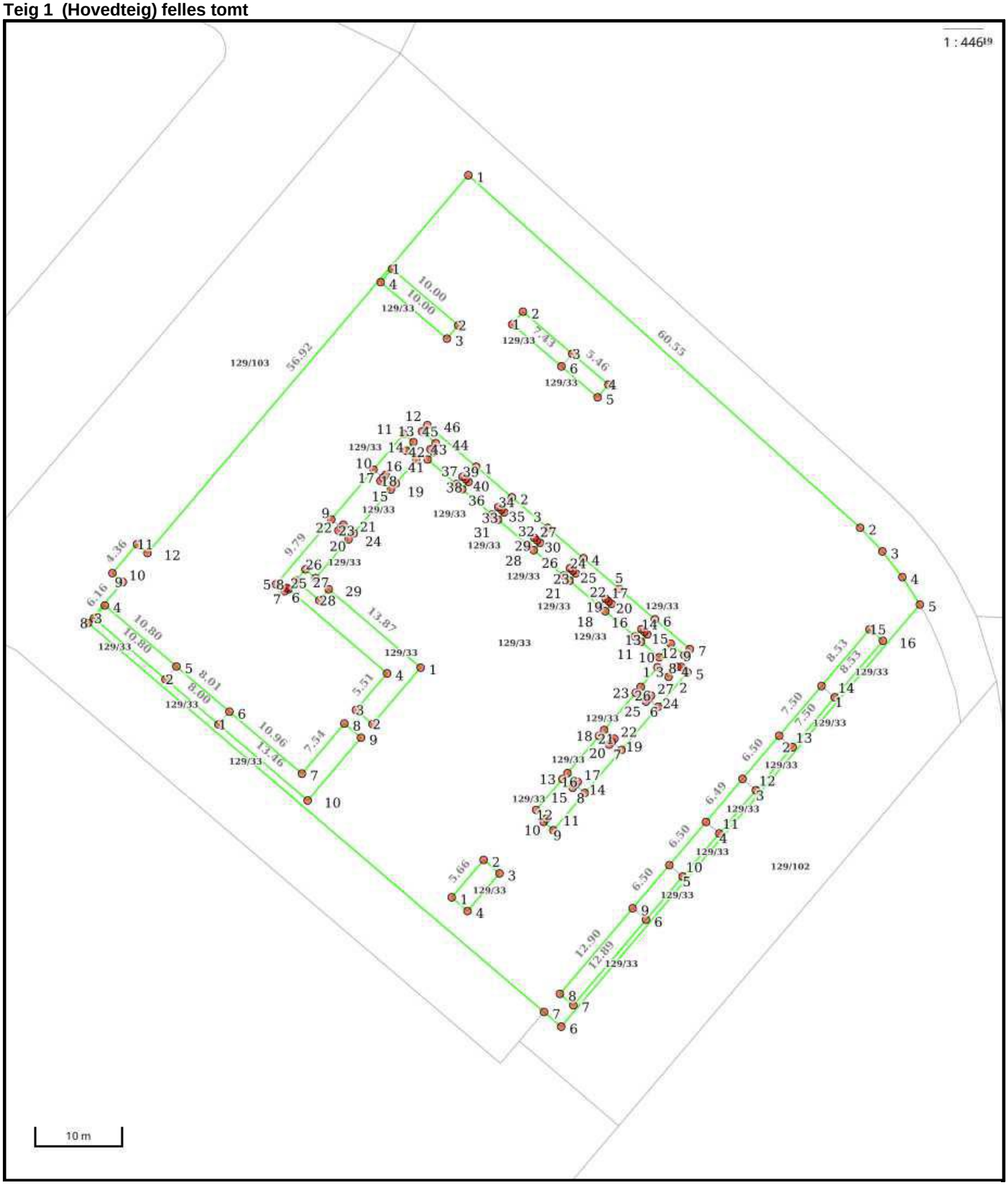
Areal: 18,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 506,03	600 233,09	5,60m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 643 510,61	600 236,32	1,54m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 643 509,72	600 237,58	0,44m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 643 510,08	600 237,84	1,45m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 643 509,25	600 239,03	6,50m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 643 503,94	600 235,28	1,45m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 643 504,77	600 234,09	0,45m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 643 505,14	600 234,35	1,54m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 4 217,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 573,31	600 215,52	60,55m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 643 537,12	600 264,06	3,73m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 643 534,64	600 266,85	3,74m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 643 531,91	600 269,41	3,73m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 643 528,96	600 271,70	63,61m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 643 477,00	600 235,01	2,61m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 643 478,50	600 232,88	68,85m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 643 518,20	600 176,63	6,16m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 643 523,24	600 180,18	1,56m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 643 524,14	600 178,90	4,36m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 643 527,70	600 181,41	1,57m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 643 526,80	600 182,70	56,92m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 490,63	600 221,12	5,66m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 643 495,25	600 224,39	2,40m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 643 493,87	600 226,35	5,67m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 643 489,24	600 223,08	2,40m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 556,73	600 222,10	1,91m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 643 558,29	600 223,20	7,44m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 643 554,00	600 229,28	5,46m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 643 550,85	600 233,74	1,91m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 643 549,29	600 232,64	5,47m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 643 552,44	600 228,17	7,43m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 561,82	600 207,76	10,00m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 643 556,06	600 215,93	2,01m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 643 554,42	600 214,77	10,00m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 643 560,19	600 206,60	2,00m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 519,06	600 242,29	1,69m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 643 518,08	600 243,67	1,51m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 643 519,31	600 244,54	0,47m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 643 519,35	600 245,01	0,95m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 643 518,80	600 245,78	5,19m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 643 514,56	600 242,78	6,50m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 643 509,25	600 239,03	6,50m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 643 503,94	600 235,28	5,59m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 643 499,37	600 232,06	1,46m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 643 500,21	600 230,87	0,49m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 643 500,61	600 231,16	1,56m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 643 501,51	600 229,89	4,64m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 643 505,30	600 232,57	1,54m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 643 504,41	600 233,83	0,44m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	6 643 504,77	600 234,09	0,45m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	6 643 505,14	600 234,35	1,54m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
17	6 643 506,03	600 233,09	5,60m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
18	6 643 510,61	600 236,32	1,54m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
19	6 643 509,72	600 237,58	0,44m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
20	6 643 510,08	600 237,84	0,45m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
21	6 643 510,45	600 238,10	1,54m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
22	6 643 511,34	600 236,84	5,60m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
23	6 643 515,92	600 240,07	1,54m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

24	6 643 515,03	600 241,33	0,44m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
25	6 643 515,39	600 241,59	0,45m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
26	6 643 515,76	600 241,85	1,54m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
27	6 643 516,65	600 240,59	2,95m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 516,56	600 215,17	8,52m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 643 509,60	600 210,26	2,51m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 643 511,05	600 208,21	5,51m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 643 515,55	600 211,39	14,89m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 643 524,14	600 199,23	0,22m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 643 524,27	600 199,05	0,50m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 643 523,86	600 198,76	1,23m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 643 524,57	600 197,75	9,79m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 643 532,56	600 203,40	7,50m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 643 538,69	600 207,72	5,37m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 643 543,08	600 210,82	1,46m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 643 542,24	600 212,01	1,30m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 643 541,18	600 211,26	1,54m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 643 540,29	600 212,52	3,62m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	6 643 537,33	600 210,43	1,54m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	6 643 538,22	600 209,17	0,45m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
17	6 643 537,85	600 208,91	0,45m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
18	6 643 537,48	600 208,65	1,54m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
19	6 643 536,59	600 209,91	6,59m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
20	6 643 531,20	600 206,11	1,55m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
21	6 643 532,09	600 204,84	0,45m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
22	6 643 531,72	600 204,58	0,44m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
23	6 643 531,36	600 204,33	1,55m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
24	6 643 530,46	600 205,59	5,83m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
25	6 643 525,70	600 202,22	1,54m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
26	6 643 526,59	600 200,96	1,67m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
27	6 643 525,22	600 200,00	3,52m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
28	6 643 523,19	600 202,88	1,67m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
29	6 643 524,56	600 203,84	13,87m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 517,47	600 262,92	7,50m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 643 511,34	600 258,60	6,49m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 643 506,04	600 254,85	6,51m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 643 500,72	600 251,10	6,50m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 643 495,41	600 247,35	6,50m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 643 490,10	600 243,60	12,89m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 643 479,57	600 236,17	2,02m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 643 480,73	600 234,52	12,90m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 643 491,27	600 241,96	6,50m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 643 496,58	600 245,71	6,50m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 643 501,89	600 249,46	6,49m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 643 507,20	600 253,20	6,50m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 643 512,51	600 256,95	7,50m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 643 518,63	600 261,28	8,53m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	6 643 525,60	600 266,20	2,01m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	6 643 524,44	600 267,84	8,53m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 540,09	600 219,46	5,40m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 643 536,97	600 223,87	5,40m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 643 533,86	600 228,28	5,40m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 643 530,75	600 232,69	5,40m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 643 527,63	600 237,10	5,40m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 643 524,52	600 241,51	5,27m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 643 521,48	600 245,82	0,96m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 643 520,70	600 245,26	2,06m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 643 521,89	600 243,58	2,04m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

10	6 643 520,22	600 242,40	2,76m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 643 521,81	600 240,15	1,11m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 643 522,72	600 240,79	0,44m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 643 522,98	600 240,43	0,45m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 643 523,24	600 240,06	1,11m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	6 643 522,33	600 239,42	4,50m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	6 643 524,92	600 235,74	1,11m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
17	6 643 525,83	600 236,38	0,44m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
18	6 643 526,09	600 236,02	0,45m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
19	6 643 526,35	600 235,65	1,12m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
20	6 643 525,44	600 235,00	4,50m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
21	6 643 528,04	600 231,33	1,11m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
22	6 643 528,95	600 231,97	0,45m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
23	6 643 529,21	600 231,60	0,44m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
24	6 643 529,47	600 231,24	1,12m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
25	6 643 528,56	600 230,59	4,49m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
26	6 643 531,15	600 226,92	1,11m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
27	6 643 532,06	600 227,56	0,45m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
28	6 643 532,32	600 227,19	0,44m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
29	6 643 532,58	600 226,83	1,12m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
30	6 643 531,67	600 226,18	4,50m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
31	6 643 534,27	600 222,51	1,11m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
32	6 643 535,18	600 223,15	0,45m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
33	6 643 535,44	600 222,78	0,45m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
34	6 643 535,70	600 222,41	1,11m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
35	6 643 534,79	600 221,77	4,50m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
36	6 643 537,38	600 218,09	1,12m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
37	6 643 538,29	600 218,74	0,45m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
38	6 643 538,55	600 218,37	0,45m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
39	6 643 538,81	600 218,00	1,11m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
40	6 643 537,90	600 217,36	4,35m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
41	6 643 540,41	600 213,81	1,11m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
42	6 643 541,32	600 214,45	0,50m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
43	6 643 541,60	600 214,04	0,93m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
44	6 643 542,36	600 214,57	2,07m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
45	6 643 543,56	600 212,88	0,95m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
46	6 643 544,34	600 213,43	7,38m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 507,96	600 192,62	8,00m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 643 512,57	600 186,08	10,80m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 643 518,80	600 177,26	1,93m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 643 520,38	600 178,37	10,80m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 643 514,15	600 187,19	8,01m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 643 509,53	600 193,73	10,96m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 643 503,21	600 202,68	7,54m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 643 509,37	600 207,03	2,50m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 643 507,93	600 209,07	9,46m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 643 500,20	600 203,62	13,46m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Lillestrøm Arkitektkontor AS
Tærudgata 3
2004 LILLESTRØM

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.02.2024
Trine Thån	201207193 - 13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	GLADENGVEIEN 15B	Eiendom:	129/33/0/0
Tiltakshaver:	Urbanium Ensjø ANS	Søker:	Lillestrøm Arkitektkontor AS
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Gladengveien 15 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av avfallsbod, mottatt 23.02.2024.

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 201207193			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonskart	D-2	05.09.2012	6/8
Utomhusplan	UH1516	23.08.2012	6/9
Plan	1027-A61	21.09.2012	6/12
Snitt og fasader	1027-A62	21.09.2012	6/13
Fasade nord	1027-A64	20.09.2012	6/14
Fasade vest	1027-A63	20.09.2012	6/15

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

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lillestrøm Arkitektkontor AS
Tærudgata 3
2004 LILLESTRØM

Dato: 25.06.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201201368-20 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Vivi Larsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GLADENGVEIEN 15	Eiendom:	129/33/0/0
Tiltakshaver:	Urbanium Ensjø ANS	Adresse:	Postboks 1688 Vika, 0120 OSLO
Søker:	Lillestrøm Arkitektkontor AS	Adresse:	Tærudgata 3, 2004 LILLESTRØM
Tiltakstype:	Vei/parkering	Tiltaksart:	Anlegg av vei

FERDIGATTEST - GLADENGVEIEN 15

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1.

Det vises til søknad om ferdigattest av 13.06.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byutvikling
Overordnet plan

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.06.2012 av:

Lars Christian Bettum - Enhetsleder
Netten Østberg - Avdelingsdirektør

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopi til:
Urbanium Ensjø ANS, Postboks 1688 Vika, 0120 OSLO, post@urbanium.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lillestrøm Arkitektkontor AS
Tærudgata 3
2004 LILLESTRØM

Dato: 23.04.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200710843-99 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Vivi Larsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GLADENGVEIEN 15	Eiendom:	129/33/0/0
Tiltakshaver:	Urbanium Ensjø ANS v/Espen Pay	Adresse:	Postboks 1688, 0120 OSLO
Søker:	Lillestrøm Arkitektkontor AS	Adresse:	Tærudgata 3, 2004 LILLESTRØM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - GLADENGVEIEN 15

Jfr. plan- og bygningsloven § 99.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

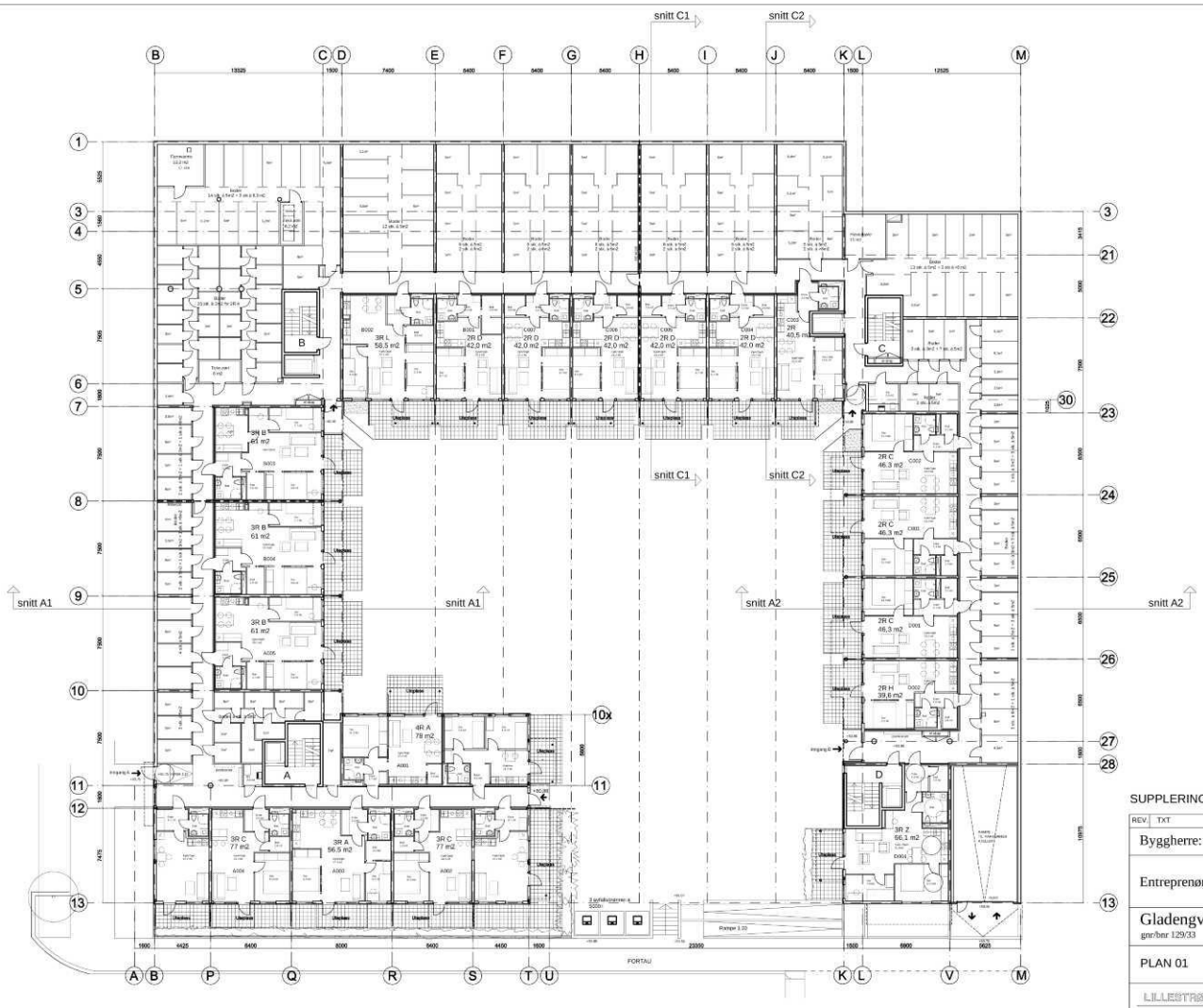
Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.04.2013 av:

Vivi Larsen - Saksbehandler
Sigurd Knudsen - Enhetsleder

Kopi til:
Urbanium Ensjø ANS v/Espen Pay, Postboks 1688, 0120 OSLO, post@urbanium.no



E-30

Antall boder på plan 01:
Sum 164

41 boder à 3m2
102 boder à 5m2
21 boder à 6m2

SUPPLERING 16.08.2011 E-30

REV.	TXT	TGN	DATO	KTF

Byggherre: URBANIUM

Entreprenør: VEIDEKKE

Gladengveien 15
gnr/bnr 129/33

KONTROLL: TT
TEGNER: KJ
MÅL: 1:200
DATO: 17.08.10
TGN.NR: 1027-A10

PLAN 01 +60,90

LILLESTRØM ARKITEKT KONTOR AS

POSTADR.: TIERUDGATA 3, 2004 LILLESTRØM - TLF: 6389 2510 FAX: 6380 0611
E-MAIL: post@lillesark.no FORETAKSNR: 968870588MVA
BESØKSADRESSE: TIERUDGATA 3

Festekontrakt

☐ Kontrakten gjelder framfeste [1]

Innsenders navn (rekvirent): Advokatfirmaet Hodneland & Co DA		
Adresse: Postboks 775 Sentrum		
Postnummer: 0106	Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr.		Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 989127 Tinglyst: 15.12.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	Oslo	129	33	1

Beskaffenhet; [2] ☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Tomtens areal: 7465,9 m²

Tomteverdi: NOK 19 050 000

Hva skal grunnen brukes til:

☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☒ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
996 205 552	Gladengveien 15 Festetomt DA	1/1

3. Til

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
985787875	Urbanium Ensjø ANS	1/1

4. Festeavgift pr. år

kr 1.000.000

5. Festetid [3]

Antall år	Regnet fra – dato

6. Panterett for festeavgiften [4]

Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift

☐ Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:

7. Supplerende tekst. [5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt evt. vedlegg.

Ang pkt 4.
Festeavgiften begynner å løpe fra igangsettelse av byggearbeider på eiendommen.
Ang Bruk.
Fester har rett til å utnytte eiendommen til utbygging. Fester har dog eneansvar for å innhente nødvendige tillatelser og til å etterkomme alle de offentlige pålegg og krav som stilles av myndigheter eller som følge av tinglyste avtaler knyttet til gjennomføring av tiltak på eiendommen.
Ang Kostander
Fester er under festetiden ansvarlig for alle drifts og vedlikeholdskostnader på eiendommen, inkludert, men ikke begrenset til, gjeldende og fremtidige offentlige avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Innføring av spesifikk skatt eller avgift på festeavgiften skal betales av fester i tillegg til festeavgiften.

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
24/11-2010	Mads Agerup	

ADVOKATFIRMAET Hodneland & Co DA M.N.A. PAAL KVINDSEN Advokat

Rett kopi bekreftes

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			
Feste-kontrakten er i samsvar med:	☐ Kartforretning/målebrev	Datert	
	☐ Attest etter delingsloven §2-6 fra kommunen	Datert	hvoretter tomten er vist på kart eller i marka.
Regulering av festeavgift	☐ Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. §15 ☒ Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker fra tomtefesteloven § 15: Bortfester kan øke festeavgiften i samsvar med økning i konsumprisindeksen fra 1.1. hvert år i samsvar med økning i indeks til 15.10 året før justering. Første justering kan skje 1.1.2011. Utgangspunktet er indeks pr 15.10.2009. I det fall konsumprisindeksen skulle bortfalle, skal tilsvarende indeks tre i stedet.		
Innløsningsrett	☒ Rett til innløsning og forlengelse følger fra tomtefesteloven fullt ut. jf. tomtefestel. kap. VI ☐ Rett til innløsning og forlengelse avviker ra bestemmelsene i tomtefestel. kap. VI med følgende bestemmelser:		
Overdragelse og pantsettelse Vilkår til fordel for panthavere	Festere har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven §18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side. Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a) festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b) tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c) ~~bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne~~.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Fester		
	(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon)		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakten avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Elektronisk kommunikasjon	☐ Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
24/11-2010	Mads Agerup	Tyge V. Bonnen

ADVOKATFIRMAET Hodneland & Co DA. NNA. ALF K. KNUDSEN Advokat

Rett kopi bekreftes

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.	
9. Underskrifter	
Sted OSLO	Dato 24/11 - 2010
Bortfesters underskrift	Gjentas med blokkbokstaver Mads Agerup Trygve V. Botnen for GLADENGVEIEN FESTETOMT DA
Sted Oslo	Dato 24/11 - 2010
Festers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver **Espen A. Pay** for. URBANIUM ENSOP ANS
Sted	Dato
Grunneier samtykke	Gjentas med blokkbokstaver

Noter

1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtefesteloven § 42.
2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysingstidspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15.
3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtefestelovens § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtefestelovens kapittel II.
4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven § 14.
5) Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.

Jeg/vi bekrefter at bortfester og fester ved undertegnelse(ne) er over 18 år og har undertegnet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig/e og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift

Knut Hodneland

Postboks 775 Sentrum, 0106 Oslo

ADVOKATFIRMAET
Hodneland & Co
DA · M.N.A.
KNUT HODNELAND
Advokatfullmektig

Rett kopi bekreftes

ADVOKATFIRMAET
Hodneland & Co
DA M.N.A.
ALF K. KNUDSEN
Advokat

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601245170
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
985787875	URBANIUM ENSJØ ANS		Postboks 1688 Vika, 0120 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	129	33

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	129	33	0	1	78 / 12366	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	129	33	0	2	77 / 12366	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	129	33	0	3	56 / 12366	Boligseksjon		Ja
0301	129	33	0	4	77 / 12366	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	129	33	0	5	61 / 12366	Boligseksjon		Ja
0301	129	33	0	6	61 / 12366	Boligseksjon		Ja
0301	129	33	0	7	61 / 12366	Boligseksjon		Ja
0301	129	33	0	8	58 / 12366	Boligseksjon		Ja
0301	129	33	0	9	42 / 12366	Boligseksjon		Ja
0301	129	33	0	10	42 / 12366	Boligseksjon		Ja
0301	129	33	0	11	42 / 12366	Boligseksjon		Ja
0301	129	33	0	12	42 / 12366	Boligseksjon		Ja
0301	129	33	0	13	42 / 12366	Boligseksjon		Ja
0301	129	33	0	14	40 / 12366	Boligseksjon		Ja
0301	129	33	0	15	46 / 12366	Boligseksjon		Ja
0301	129	33	0	16	46 / 12366	Boligseksjon		Ja
0301	129	33	0	17	46 / 12366	Boligseksjon		Ja
0301	129	33	0	18	39 / 12366	Boligseksjon		Ja
0301	129	33	0	19	66 / 12366	Boligseksjon		Ja

Doknr: 272975 Tinglyst: 04.04.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

02.04.2012 Bente Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2012/272975/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 16:05

Side 1 av 46

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	129	33	0	20	78 / 12366	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	33	0	21	83 / 12366	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	33	0	22	56 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	23	77 / 12366	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	33	0	24	74 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	25	42 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	26	42 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	27	42 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	28	42 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	29	42 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	30	42 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	31	42 / 12366	Boligseksjon		Ja
0301	129	33	0	32	40 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	33	74 / 12366	Boligseksjon		Ja
0301	129	33	0	34	68 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	35	61 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	36	68 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	37	68 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	38	62 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	39	79 / 12366	Boligseksjon		Ja
0301	129	33	0	40	77 / 12366	Boligseksjon		Ja
0301	129	33	0	41	77 / 12366	Boligseksjon		Ja
0301	129	33	0	42	77 / 12366	Boligseksjon		Ja
0301	129	33	0	43	77 / 12366	Boligseksjon		Ja
0301	129	33	0	44	77 / 12366	Boligseksjon		Ja
0301	129	33	0	45	67 / 12366	Boligseksjon		Ja
0301	129	33	0	46	76 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	47	78 / 12366	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	33	0	48	87 / 12366	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	33	0	49	56 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	50	87 / 12366	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	33	0	51	74 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	52	42 / 12366	Boligseksjon		Nei

02.04.2012 Bente Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2012/272975/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 16:05

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	129	33	0	53	42 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	54	42 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	55	42 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	56	42 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	57	42 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	58	90 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	59	42 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	60	46 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	61	74 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	62	68 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	63	61 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	64	68 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	65	68 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	66	62 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	67	93 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	68	77 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	69	77 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	70	77 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	71	77 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	72	77 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	73	67 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	74	76 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	75	78 / 12366	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	33	0	76	87 / 12366	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	33	0	77	56 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	78	87 / 12366	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	33	0	79	74 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	80	42 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	81	42 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	82	42 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	83	42 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	84	42 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	85	42 / 12366	Boligseksjon		Nei

02.04.2012 12.17

Side 3 av 7

02.04.2012
Bente Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/272975/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 16:05

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	129	33	0	86	90 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	87	42 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	88	46 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	89	74 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	90	68 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	91	61 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	92	68 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	93	68 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	94	62 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	95	93 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	96	77 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	97	80 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	98	80 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	99	80 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	100	80 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	101	72 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	102	76 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	103	78 / 12366	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	33	0	104	87 / 12366	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	33	0	105	56 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	106	87 / 12366	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	33	0	107	74 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	108	42 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	109	42 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	110	42 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	111	42 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	112	42 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	113	42 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	114	90 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	115	42 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	116	46 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	117	74 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	118	68 / 12366	Boligseksjon		Nei

02.04.2012 Berit Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN GEODATAAVDELINGEN RETT KOPI

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2012/27297/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 16:05

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	129	33	0	119	61 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	120	68 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	121	68 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	122	62 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	123	93 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	124	77 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	125	80 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	126	80 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	127	80 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	128	80 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	129	72 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	130	76 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	131	78 / 12366	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	33	0	132	87 / 12366	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	33	0	133	56 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	134	87 / 12366	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	129	33	0	135	74 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	136	42 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	137	42 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	138	42 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	139	42 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	140	42 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	141	42 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	142	90 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	143	42 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	144	46 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	145	74 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	146	68 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	147	61 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	148	68 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	149	68 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	150	62 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	151	93 / 12366	Boligseksjon		Nei

02.04.2012 Bente Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2012/272975/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 16:05

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	129	33	0	152	77 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	153	80 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	154	80 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	155	80 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	156	80 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	157	72 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	158	76 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	159	120 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	160	93 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	161	67 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	162	80 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	163	80 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	164	80 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	165	60 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	166	65 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	167	86 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	168	86 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	169	86 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	170	80 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	171	93 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	172	77 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	173	80 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	174	80 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	175	80 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	176	80 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	177	72 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	178	76 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	179	81 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	180	99 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	181	92 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	182	92 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	183	82 / 12366	Boligseksjon		Nei
0301	129	33	0	184	93 / 12366	Næringseksjon	Ja	Ja

02.04. 2012
Bente Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2012/27297/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 16:05

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	129	33	0	185	56 / 12366	Næringseksjon	Ja	Nei
0301	129	33	0	186	31 / 12366	Næringseksjon		Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

02.04. 2012
Bente Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2012/27297/5/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-09 16:05

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	129	33		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
896205552	Gladengveien 15 Festetomt DA		1/1
985787875	Urbanium Ensjø ANS		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	SE VEDLEGG			11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Rett kopi 19/12-11

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

FOR FESTER URBANIUM ENSJØ ANS I HHT FULLMAKT
SILJE STRØM

Trygve V. Botnen

Mads Agerup

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☐	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 11/8-11		SILJE STRØM FOR FESTEN ULLERNUMENSKO AN	
Oslo 16/9-11		Trygve V. Botnen	FOR HJEMMELSHAVER
-11-		Mads Agerup	ULLAGSVEIEN 15 FESTEMNT OA

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
129	33		7-186	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
27.3.12		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Gladengveien 15, gnr. 129 , bnr. 33, Oslo Kommune
Vedlegg til skjema for seksjoneringsbegjæring pkt. 3

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	78	G
2	B	77	G
3	B	56	G
4	B	77	G
5	B	61	G
6	B	61	G
7	B	61	G
8	B	58	G
9	B	42	G
10	B	42	G
11	B	42	G
12	B	42	G
13	B	42	G
14	B	40	G
15	B	46	G
16	B	46	G
17	B	46	G
18	B	39	G
19	B	66	G
20	B	78	
21	B	83	
22	B	56	
23	B	77	
24	B	74	
25	B	42	
26	B	42	
27	B	42	
28	B	42	
29	B	42	
30	B	42	
31	B	42	G
32	B	40	
33	B	74	G
34	B	68	
35	B	61	
36	B	68	
37	B	68	
38	B	62	
39	B	79	G
40	B	77	G
41	B	77	G
42	B	77	G
43	B	77	G
44	B	77	G
45	B	67	G
46	B	76	
47	B	78	
48	B	87	
49	B	56	
50	B	87	
51	B	74	
52	B	42	
53	B	42	
54	B	42	
55	B	42	
56	B	42	
57	B	42	
58	B	90	
59	B	42	
60	B	46	
61	B	74	
62	B	68	
63	B	61	
64	B	68	
65	B	68	
66	B	62	
67	B	93	
68	B	77	
69	B	77	
70	B	77	
71	B	77	
72	B	77	
73	B	67	
74	B	76	
75	B	78	
76	B	87	
77	B	56	
SUM BRØK		4787	

S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
78	B	87	
79	B	74	
80	B	42	
81	B	42	
82	B	42	
83	B	42	
84	B	42	
85	B	42	
86	B	90	
87	B	42	
88	B	46	
89	B	74	
90	B	68	
91	B	61	
92	B	68	
93	B	68	
94	B	62	
95	B	93	
96	B	77	
97	B	80	
98	B	80	
99	B	80	
100	B	80	
101	B	72	
102	B	76	
103	B	78	
104	B	87	
105	B	56	
106	B	87	
107	B	74	
108	B	42	
109	B	42	
110	B	42	
111	B	42	
112	B	42	
113	B	42	
114	B	90	
115	B	42	
116	B	46	
117	B	74	
118	B	68	
119	B	61	
120	B	68	
121	B	68	
122	B	62	
123	B	93	
124	B	77	
125	B	80	
126	B	80	
127	B	80	
128	B	80	
129	B	72	
130	B	76	
131	B	78	
132	B	87	
133	B	56	
134	B	87	
135	B	74	
136	B	42	
137	B	42	
138	B	42	
139	B	42	
140	B	42	
141	B	42	
142	B	90	
143	B	42	
144	B	46	
145	B	74	
146	B	68	
147	B	61	
148	B	68	
149	B	68	
150	B	62	
151	B	93	
152	B	77	
153	B	80	
154	B	80	
SUM BRØK		5024	

S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
155	B	80	
156	B	80	
157	B	72	
158	B	76	
159	B	120	
160	B	93	
161	B	67	
162	B	80	
163	B	80	
164	B	80	
165	B	60	
166	B	65	
167	B	86	
168	B	86	
169	B	86	
170	B	80	
171	B	93	
172	B	77	
173	B	80	
174	B	80	
175	B	80	
176	B	80	
177	B	72	
178	B	76	
179	B	81	
180	B	99	
181	B	92	
182	B	92	
183	B	82	
184	N	93	BG
185	N	56	B
186	N	31	
SUM BRØK		2555	

SUM BRØK (TELLERE) 12366 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

Signaturer

Dato 14/9-2026

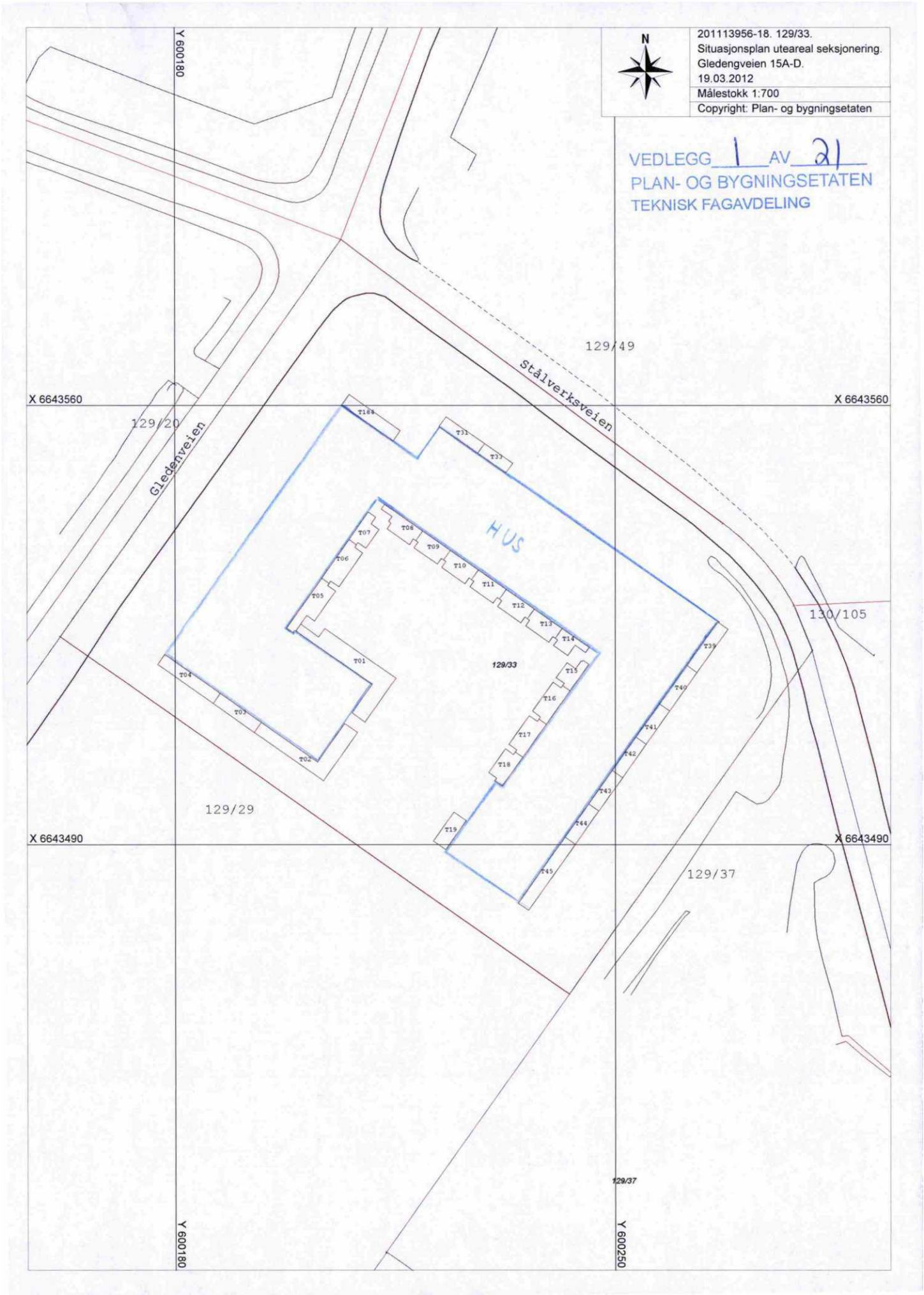
Trygve V. Botnen
Hjemmelshaver

Mads Kjørup

Fester I HAT-FIRMA ATFEST

SILJE STRØM
UKRANIUM ENSJØ ANS

FOR GLADENGVEIEN 15 FESTEKONTRAKT


201113956-18. 129/33.
Situasjonsplan uteareal seksjonering.
Gledengveien 15A-D.
19.03.2012
Målestokk 1:700
Copyright: Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 1 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
Y 600180
Y 600250
X 6643560
X 6643490
Gledengveien
Stålverksveien
129/20
129/49
129/29
129/37
130/105
HUS
129/33
T01
T02
T03
T04
T05
T06
T07
T08
T09
T10
T11
T12
T13
T14
T15
T16
T17
T18
T19
T31
T33
T39
T40
T41
T42
T43
T44
T45

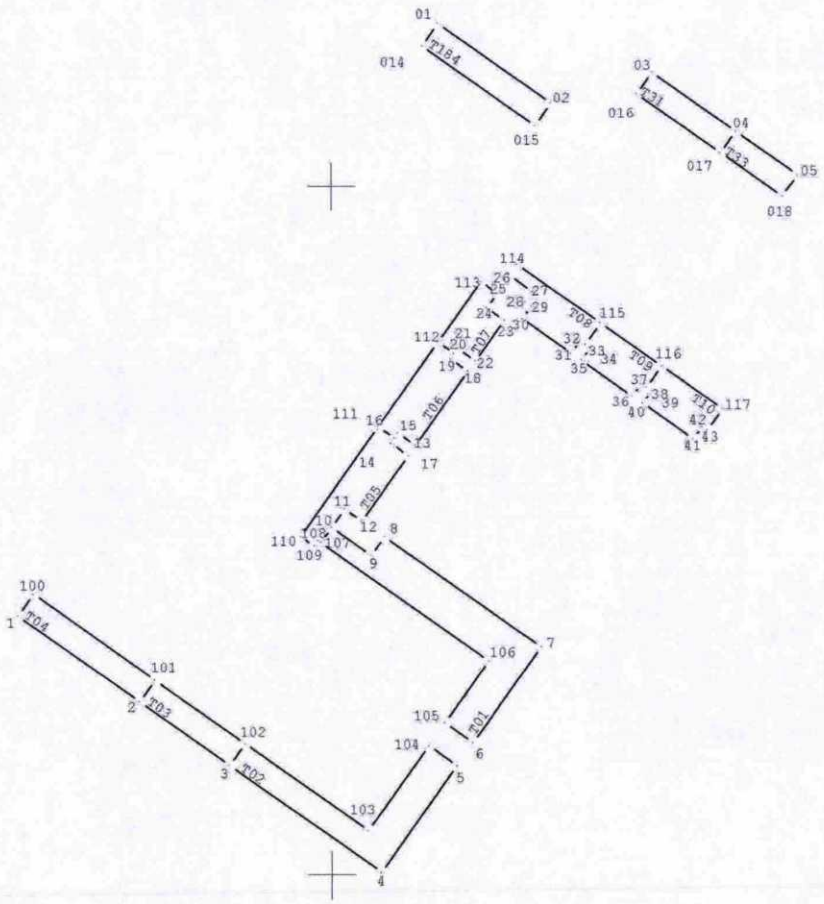
SEKSJONERING

Kartvedlegg til seksjonering av uteareal

Gnr.: 129 Bnr.: 33 DEL 1
Adr.: Gladengveien 15A-D
Saksnr.: 201113956-16 19.03.2012

VEDLEGG 2 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Målestokk: 1:500



Oslo kommune

VEDLEGG 3 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Malebrevskoord_del_1_vest_4.txt

Koordinater for målebrevskart del 1 sak 201113956.

Punkt	N-koord	E-koord	Side	Radius
T01				
7	6643516.56	600215.17	8.52	
6	6643509.60	600210.26	2.50	
105	6643511.05	600208.21	5.52	
106	6643515.55	600211.39	14.89	
107	6643524.14	600199.23	1.33	
10	6643525.22	600200.00	3.52	
9	6643523.19	600202.88	1.67	
8	6643524.56	600203.84	13.86	
T02				
104	6643509.37	600207.03	2.50	
5	6643507.93	600209.07	9.47	
4	6643500.20	600203.61	13.46	
3	6643507.96	600192.61	1.93	
102	6643509.53	600193.72	10.96	
103	6643503.21	600202.68	7.54	
T03				
3	6643507.96	600192.61	8.00	
2	6643512.58	600186.08	1.93	
101	6643514.15	600187.19	8.00	
102	6643509.53	600193.72	1.93	
T04				
2	6643512.58	600186.08	10.80	
1	6643518.80	600177.26	1.93	
100	6643520.38	600178.37	10.80	
101	6643514.15	600187.19	1.93	
T05				
111	6643532.56	600203.40	1.45	
15	6643531.72	600204.58	0.45	
14	6643531.36	600204.32	1.55	

VEDLEGG 4 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

13	6643530.46	600205.59	5.84
12	6643525.70	600202.22	1.55
11	6643526.59	600200.96	1.67
10	6643525.22	600200.00	1.33
107	6643524.14	600199.23	0.22
108	6643524.27	600199.05	0.50
109	6643523.86	600198.76	1.23
110	6643524.57	600197.75	9.79
T06			
112	6643538.69	600207.72	1.45
20	6643537.85	600208.91	0.45
19	6643537.48	600208.65	1.55
18	6643536.59	600209.91	6.60
17	6643531.20	600206.11	1.55
16	6643532.09	600204.84	0.45
15	6643531.72	600204.58	1.45
111	6643532.56	600203.40	7.50
T07			
113	6643543.08	600210.82	1.45
25	6643542.24	600212.01	1.30
24	6643541.18	600211.26	1.55
23	6643540.29	600212.52	3.62
22	6643537.33	600210.43	1.55
21	6643538.22	600209.17	0.45
20	6643537.85	600208.91	1.45
112	6643538.69	600207.72	5.37
T08			
115	6643540.09	600219.45	1.88
33	6643538.55	600218.37	0.45
32	6643538.81	600218.00	1.11
31	6643537.90	600217.36	4.35
30	6643540.41	600213.81	1.11
29	6643541.32	600214.45	0.50

VEDLEGG 5 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

28	6643541.61	600214.04	0.93
27	6643542.36	600214.57	2.07
26	6643543.55	600212.88	0.96
114	6643544.34	600213.43	7.37
T09			
116	6643536.97	600223.87	1.88
38	6643535.44	600222.78	0.45
37	6643535.70	600222.41	1.12
36	6643534.79	600221.77	4.50
35	6643537.38	600218.09	1.12
34	6643538.29	600218.74	0.45
33	6643538.55	600218.37	1.88
115	6643540.09	600219.45	5.40
T10			
117	6643533.86	600228.28	1.88
43	6643532.32	600227.19	0.45
42	6643532.58	600226.82	1.12
41	6643531.67	600226.18	4.50
40	6643534.27	600222.51	1.11
39	6643535.18	600223.15	0.45
38	6643535.44	600222.78	1.88
116	6643536.97	600223.87	5.40
T31			
04	6643554.00	600229.28	1.91
017	6643552.44	600228.17	7.44
016	6643556.73	600222.10	1.91
03	6643558.29	600223.20	7.44
T33			
05	6643550.85	600233.74	1.91
018	6643549.29	600232.64	5.46
017	6643552.44	600228.17	1.91
04	6643554.00	600229.28	5.46

VEDLEGG 6 AV
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Malebrevskoord_del_1_vest_4.txt

T184			
02	6643556.06	600215.93	2.00
015	6643554.42	600214.77	10.00
014	6643560.19	600206.60	2.00
01	6643561.82	600207.76	10.00

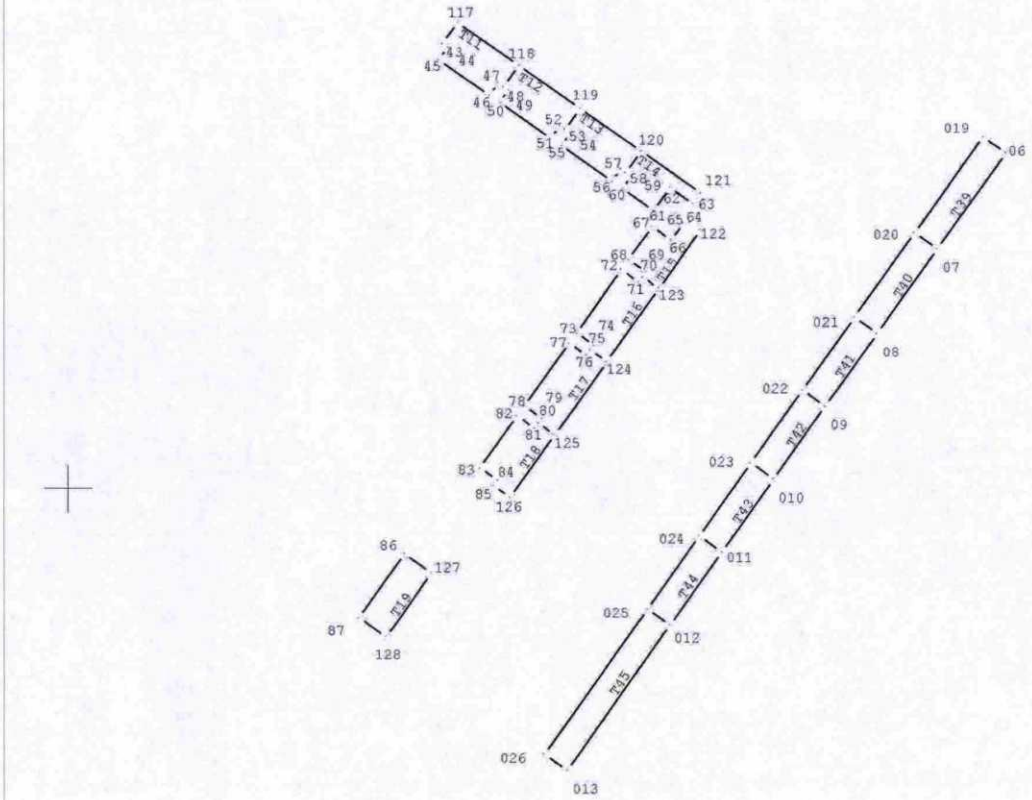
SEKSJONERING

Kartvedlegg til seksjonering av uteareal

Gnr.: 129 Bnr.: 33 PEL2
Adr.: Gladengveien 15A-D
Saksnr.: 201113956-17 19.03.2012

Målestokk: 1:500

VEDLEGG 7 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



E=600250
N=6643450

Oslo kommune

VEDLEGG 8 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Malebrevskoord_del_2_ost_5.txt

Koordinater for målebrevskart del 2 sak 201113956.

Punkt	N-koord	E-koord	Side	Radius
T11				
118	6643530.75	600232.69	1.88	
48	6643529.21	600231.60	0.45	
47	6643529.47	600231.24	1.12	
46	6643528.56	600230.59	4.50	
45	6643531.15	600226.92	1.12	
44	6643532.06	600227.56	0.45	
43	6643532.32	600227.19	1.88	
117	6643533.86	600228.28	5.40	
T12				
119	6643527.63	600237.10	1.88	
53	6643526.09	600236.02	0.45	
52	6643526.35	600235.65	1.12	
51	6643525.44	600235.01	4.50	
50	6643528.04	600231.33	1.11	
49	6643528.95	600231.97	0.45	
48	6643529.21	600231.60	1.88	
118	6643530.75	600232.69	5.40	
T13				
120	6643524.52	600241.51	1.88	
58	6643522.98	600240.43	0.45	
57	6643523.24	600240.06	1.11	
56	6643522.33	600239.42	4.50	
55	6643524.92	600235.74	1.11	
54	6643525.83	600236.38	0.45	
53	6643526.09	600236.02	1.88	
119	6643527.63	600237.10	5.40	
T14				
121	6643521.48	600245.82	0.96	
63	6643520.70	600245.26	2.07	
62	6643521.89	600243.57	2.04	

VEDLEGG 9 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

61	6643520.22	600242.40	2.75
60	6643521.81	600240.15	1.11
59	6643522.72	600240.80	0.45
58	6643522.98	600240.43	1.88
120	6643524.52	600241.51	5.27
T15			
122	6643518.80	600245.78	5.20
123	6643514.56	600242.78	1.45
70	6643515.39	600241.59	0.45
69	6643515.76	600241.85	1.55
68	6643516.65	600240.59	2.95
67	6643519.06	600242.29	1.70
66	6643518.09	600243.67	1.50
65	6643519.31	600244.54	0.47
64	6643519.35	600245.01	0.94
T16			
123	6643514.56	600242.78	6.50
124	6643509.25	600239.03	1.45
75	6643510.08	600237.84	0.45
74	6643510.45	600238.10	1.55
73	6643511.34	600236.84	5.60
72	6643515.92	600240.07	1.55
71	6643515.03	600241.33	0.45
70	6643515.39	600241.59	1.45
T17			
124	6643509.25	600239.03	6.50
125	6643503.93	600235.28	1.45
80	6643504.77	600234.09	0.45
79	6643505.14	600234.35	1.55
78	6643506.03	600233.09	5.60
77	6643510.61	600236.32	1.55
76	6643509.72	600237.58	0.45

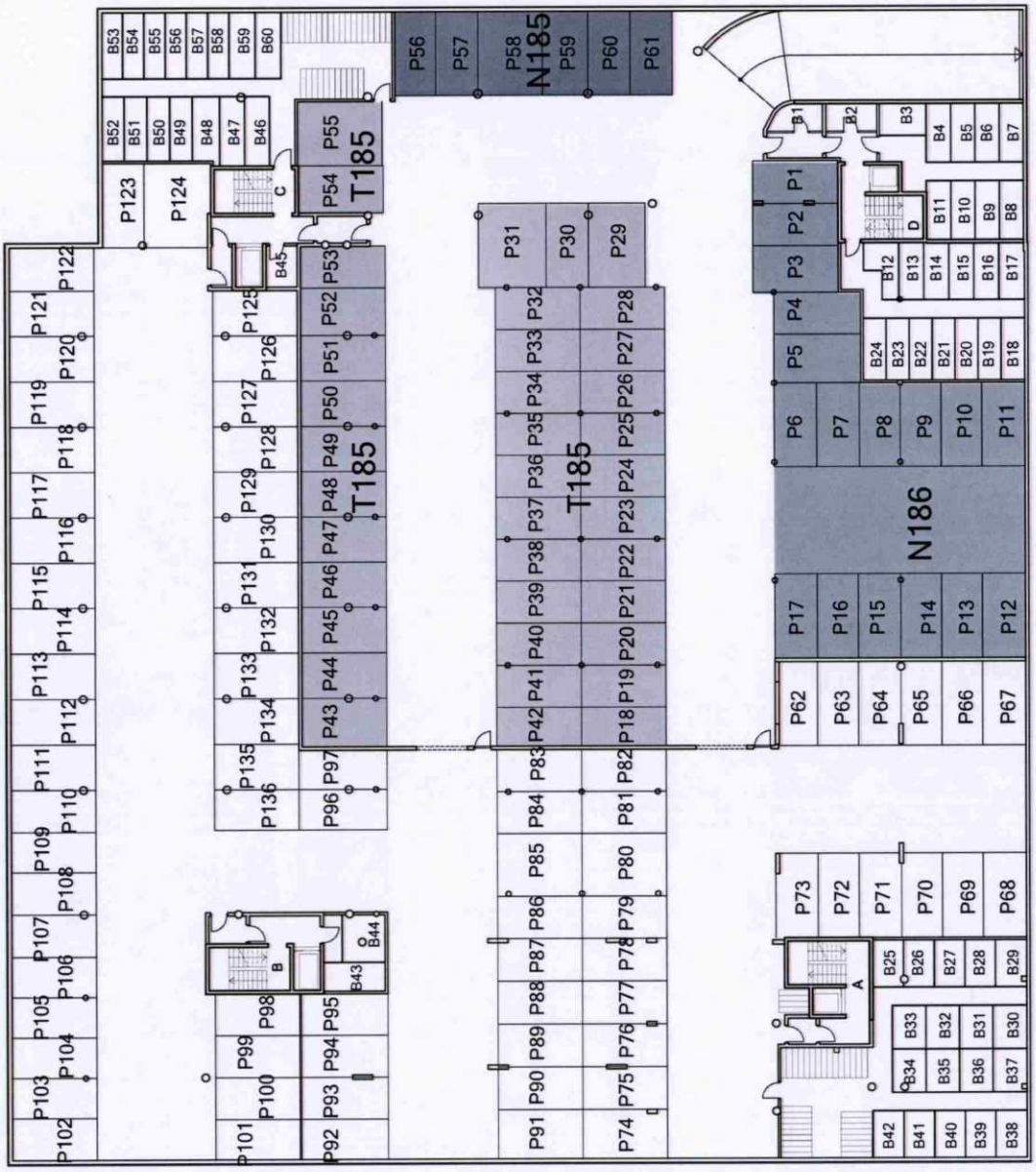
VEDLEGG 10 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

75	6643510.08	600237.84	1.45
T18			
125	6643503.93	600235.28	5.59
126	6643499.37	600232.06	1.45
85	6643500.21	600230.87	0.50
84	6643500.62	600231.16	1.55
83	6643501.51	600229.89	4.64
82	6643505.30	600232.57	1.55
81	6643504.41	600233.83	0.45
80	6643504.77	600234.09	1.45
T19			
127	6643493.87	600226.35	5.66
128	6643489.24	600223.08	2.40
87	6643490.63	600221.12	5.67
86	6643495.25	600224.39	2.40
T39			
06	6643524.44	600267.84	8.53
07	6643517.47	600262.92	2.01
020	6643518.63	600261.28	8.53
019	6643525.60	600266.20	2.01
T40			
07	6643517.47	600262.92	7.50
08	6643511.34	600258.60	2.01
021	6643512.51	600256.95	7.50
020	6643518.63	600261.28	2.01
T41			
08	6643511.34	600258.60	6.50
09	6643506.04	600254.85	2.01
022	6643507.20	600253.20	6.50
021	6643512.51	600256.95	2.01
T42			

VEDLEGG 11 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

09	6643506.04	600254.85	6.50
010	6643500.72	600251.10	2.01
023	6643501.89	600249.45	6.50
022	6643507.20	600253.20	2.01
T43			
010	6643500.72	600251.10	6.50
011	6643495.41	600247.35	2.01
024	6643496.58	600245.71	6.50
023	6643501.89	600249.45	2.01
T44			
011	6643495.41	600247.35	6.50
012	6643490.10	600243.60	2.01
025	6643491.26	600241.96	6.50
024	6643496.58	600245.71	2.01
T45			
012	6643490.10	600243.60	12.89
013	6643479.57	600236.17	2.01
026	6643480.73	600234.52	12.89
025	6643491.26	600241.96	2.01

VEDLEGG 12 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Gnr. 129 Bnr. 33
Gladengveien 15, 0661 OSLO
KJELLERPLAN
M = 1:400
LILLESTRØM ARKITEKT KONTOR AS

Vedlegg 2
Seksjonering

Dato: 05.08.11

VEDLEGG 13 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

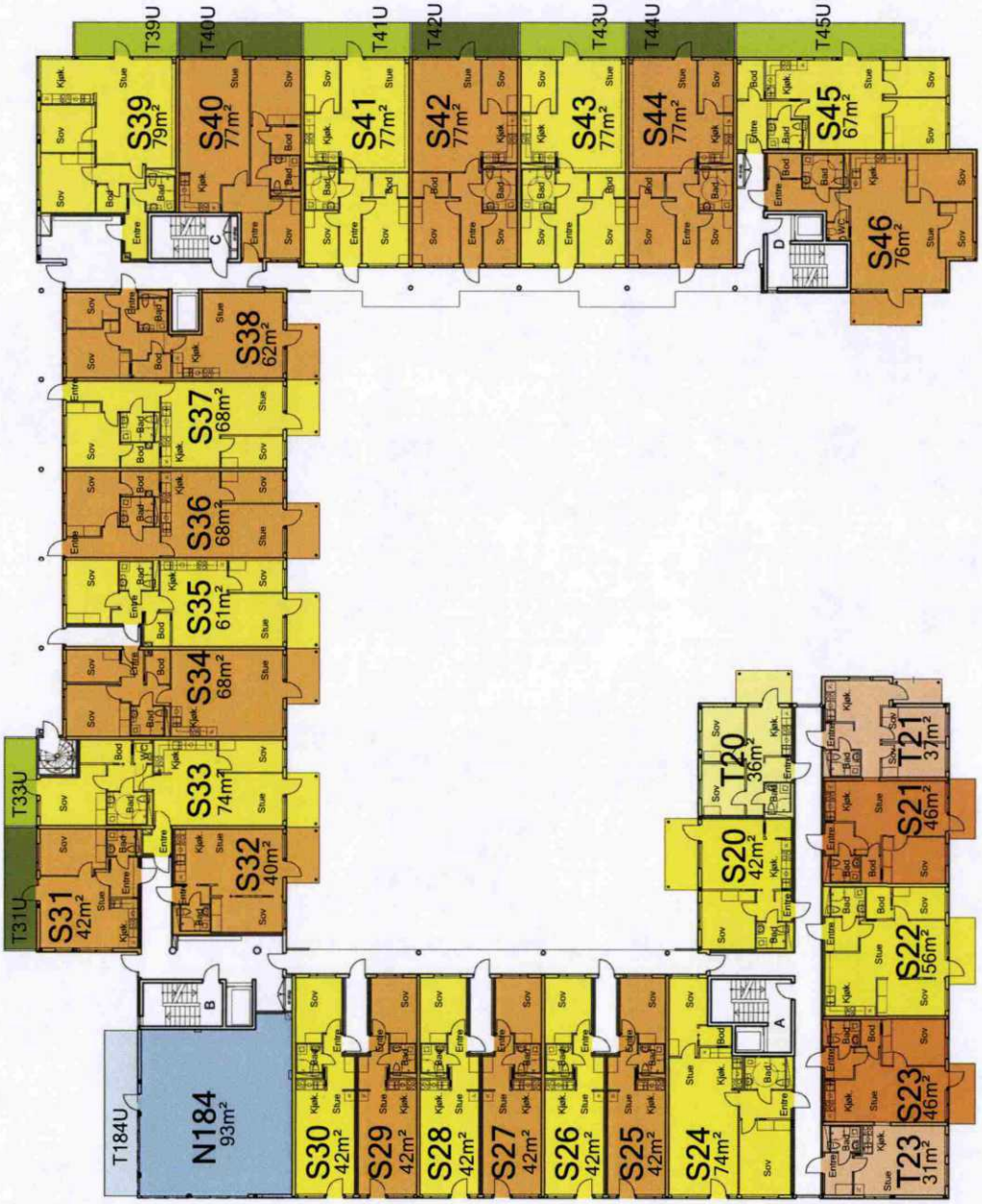


Gnr. 129 Bnr. 33
Gladengveien 15, 0661 OSLO
PLAN 01
M = 1:400
LILLESTRØM ARKITEKT KONTOR AS

Vedlegg 3
Seksjonering

Dato: 05.01.12

VEDLEGG 14 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

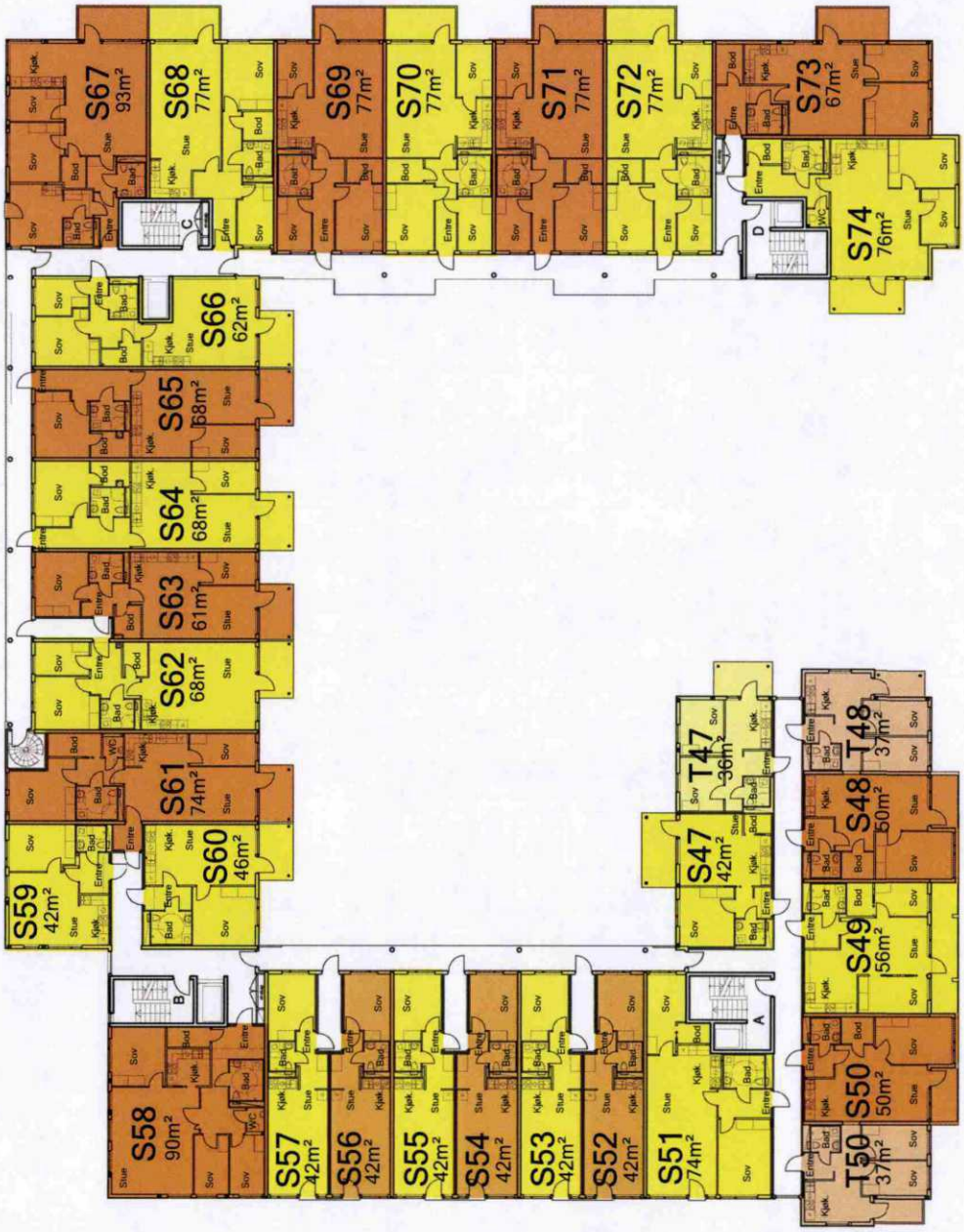


Gnr. 129 Bnr. 33
Gladengveien 15, 0661 OSLO
PLAN 1
M = 1:400
LILLESTRØM ARKITEKT KONTOR AS

Vedlegg 4
Seksjonering

Dato: 05.01.12

VEDLEGG 15 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

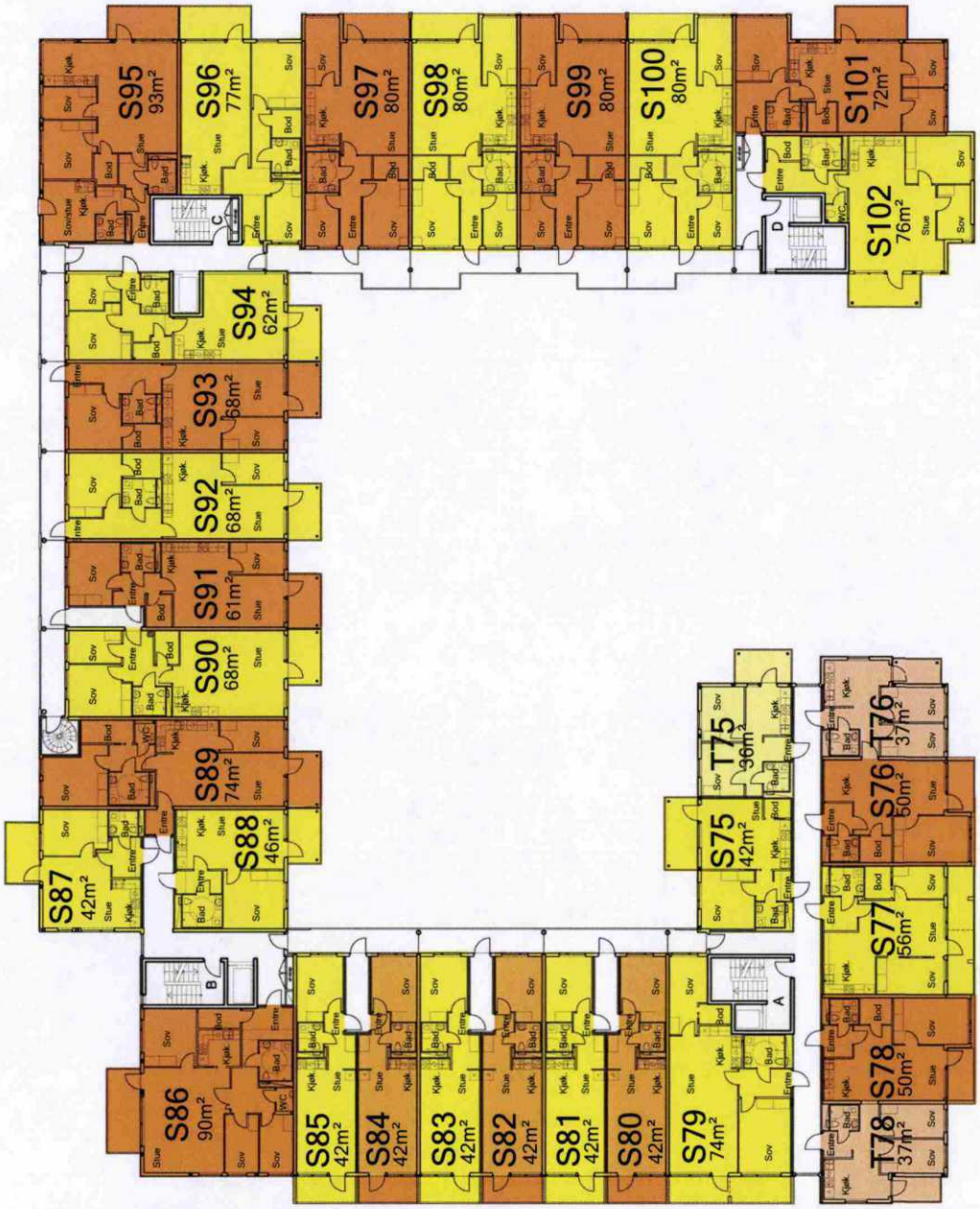


Gnr. 129 Bnr. 33
Gladengveien 15, 0661 OSLO
PLAN 2
M = 1:400
LILLESTRØM ARKITEKT KONTOR AS

Vedlegg 5
Seksjonering

Dato: 05.01.12

VEDLEGG 16 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

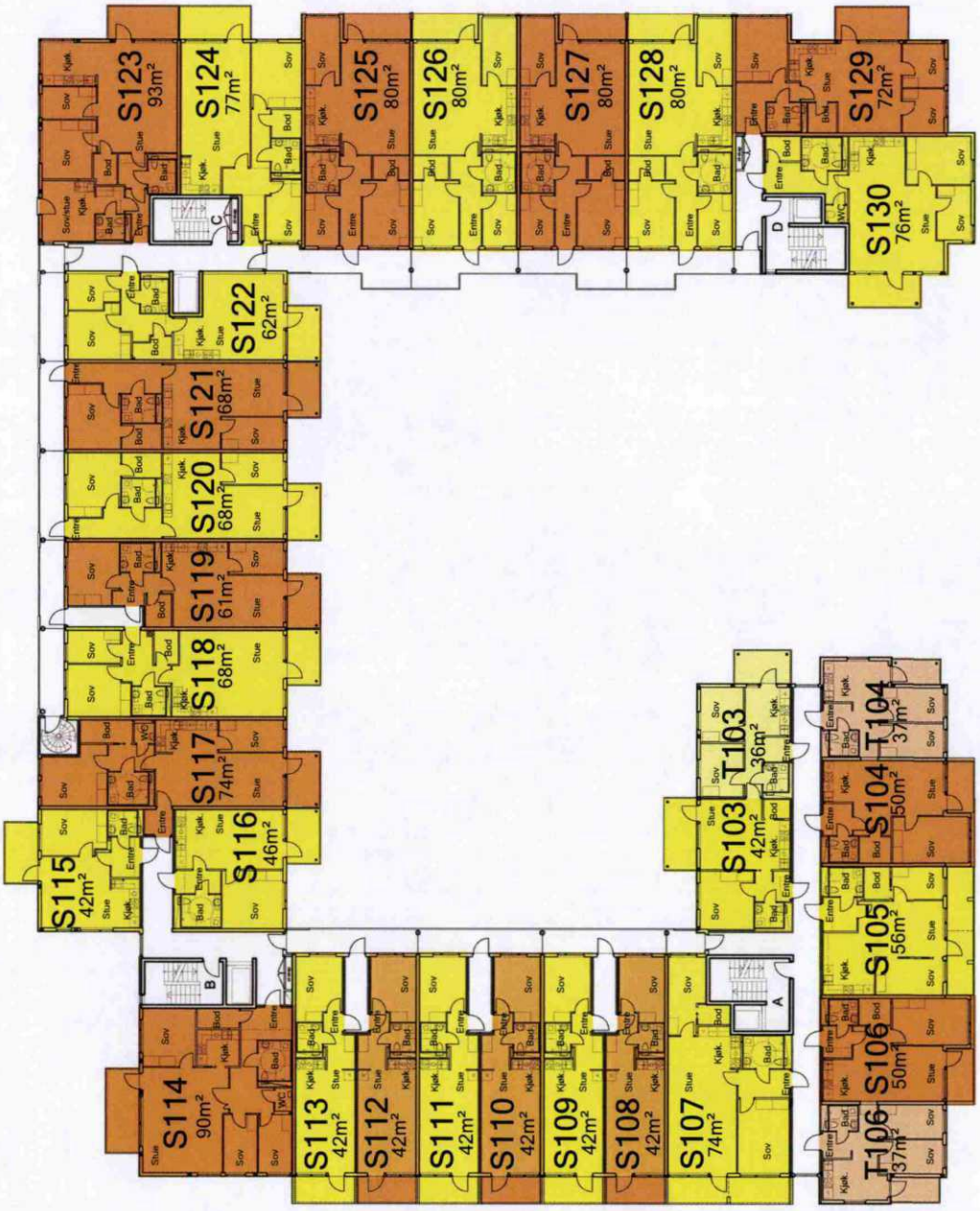


Gnr. 129 Bnr. 33
Gladengveien 15, 0661 OSLO
PLAN 3
M = 1:400
LILLESTRØM ARKITEKT KONTOR AS

Vedlegg 6
Seksjonering

Dato: 05.01.12

VEDLEGG 17 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

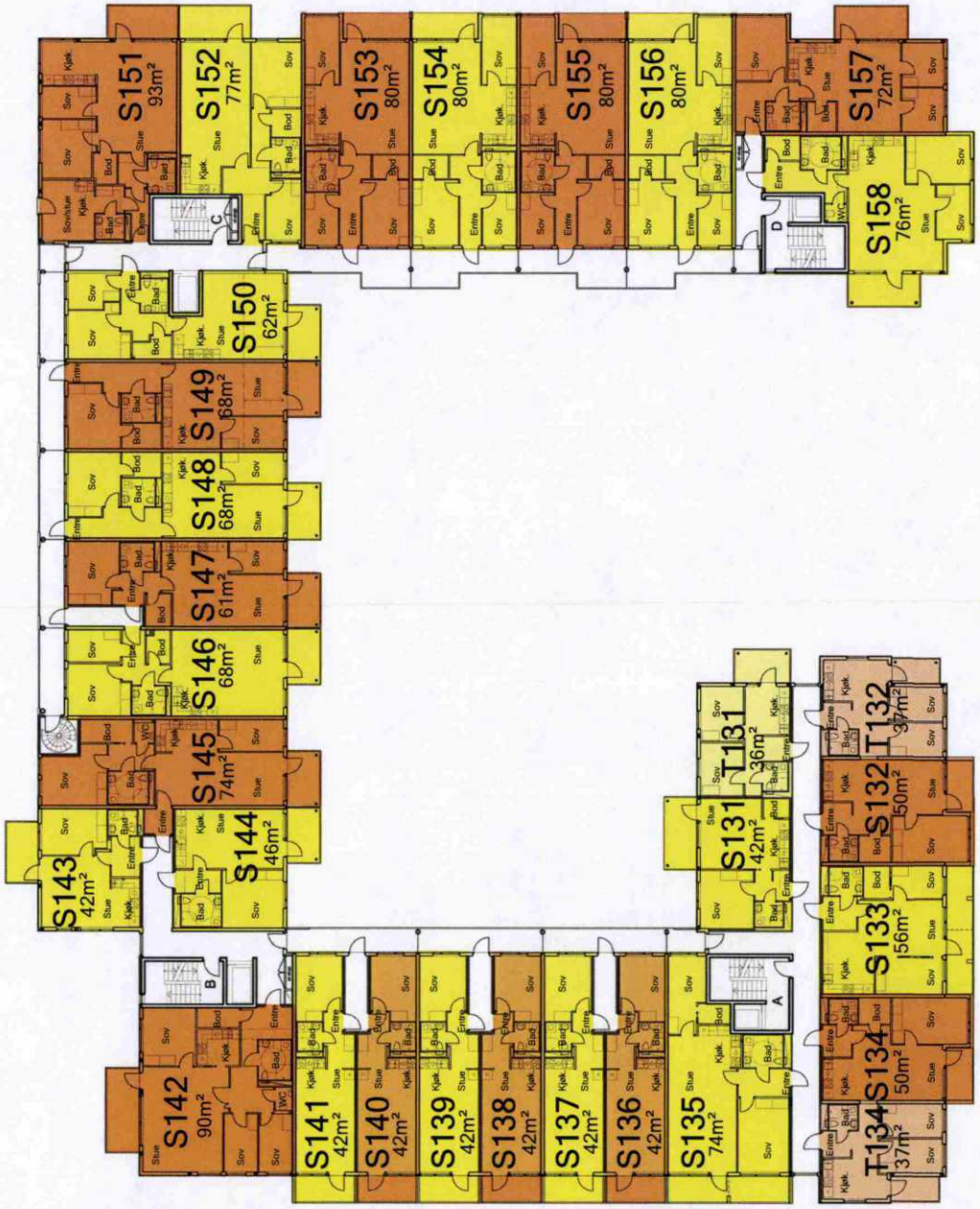


Gnr. 129 Bnr. 33
Gladengveien 15, 0661 OSLO
PLAN 4
M = 1:400
LILLESTRØM ARKITEKT KONTOR AS

Vedlegg 7
Seksjonering

Dato: 05.01.12

VEDLEGG 18 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

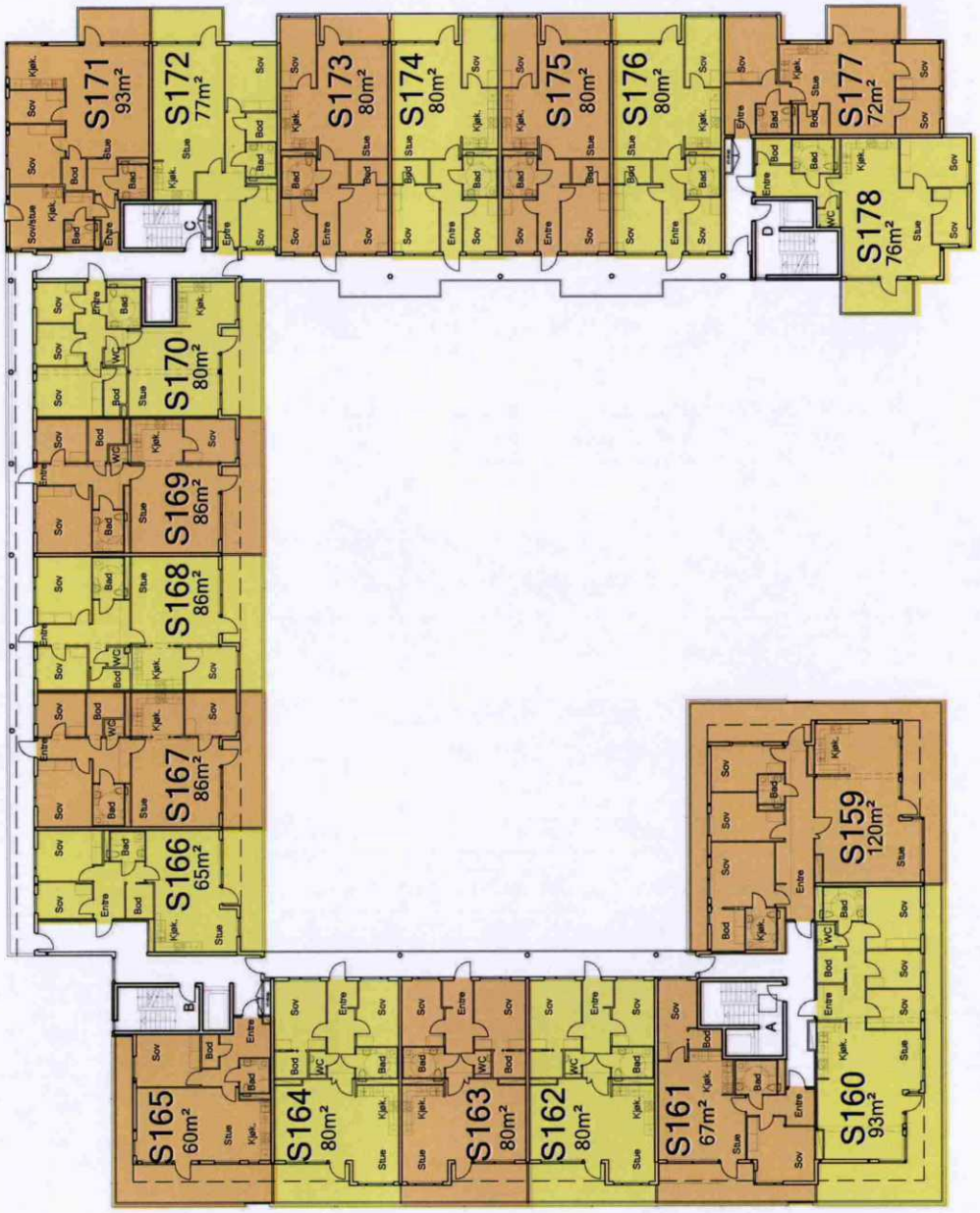


Gnr. 129 Bnr. 33
Gladengveien 15, 0661 OSLO
PLAN 5
M = 1:400
LILLESTRØM ARKITEKT KONTOR AS

Vedlegg 8
Seksjonering

Dato: 05.01.12

VEDLEGG 19 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

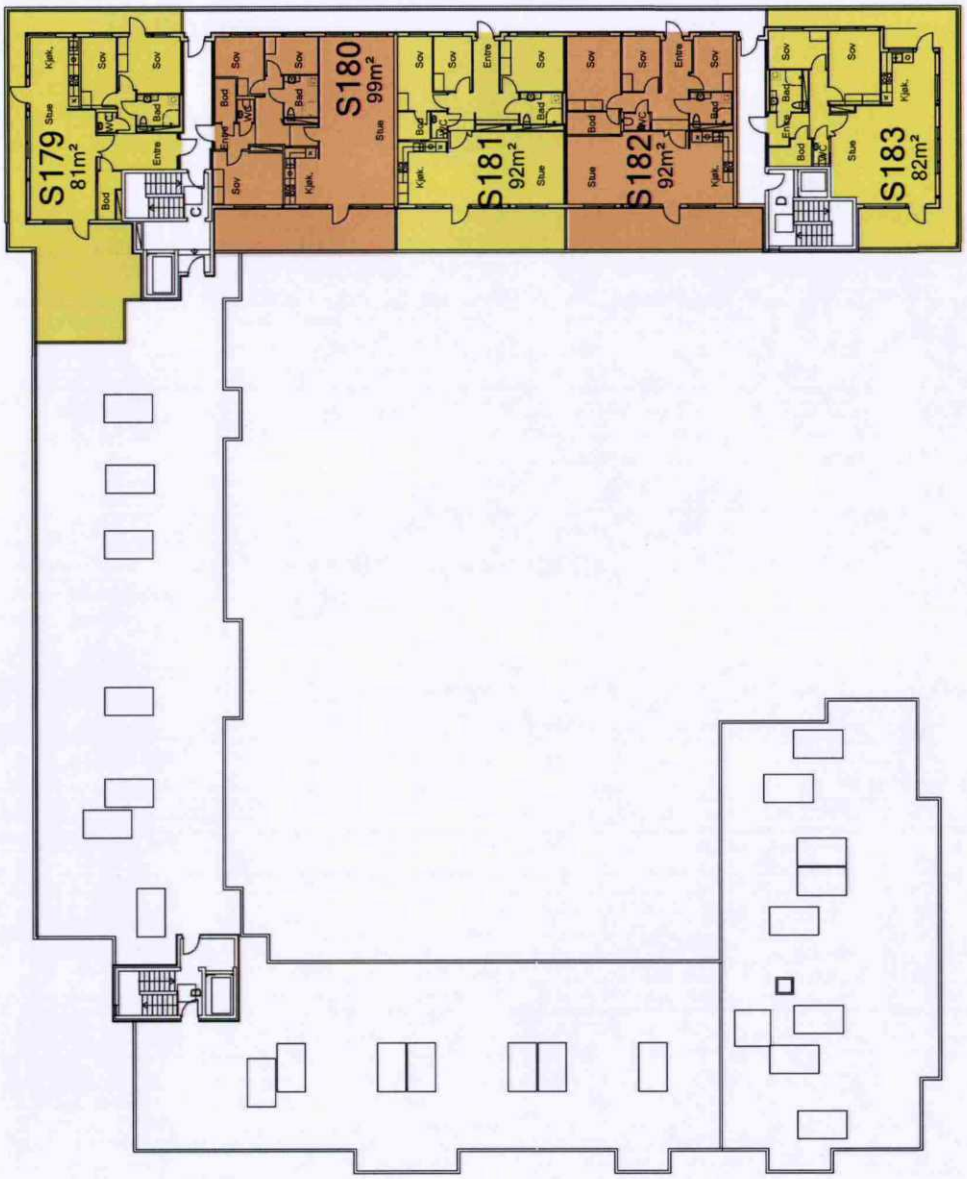


Gnr. 129 Bnr. 33
Gladengveien 15, 0661 OSLO
PLAN 6
M = 1:400
LILLESTRØM ARKITEKT KONTOR AS

Vedlegg 9
Seksjonering

Dato: 05.08.11

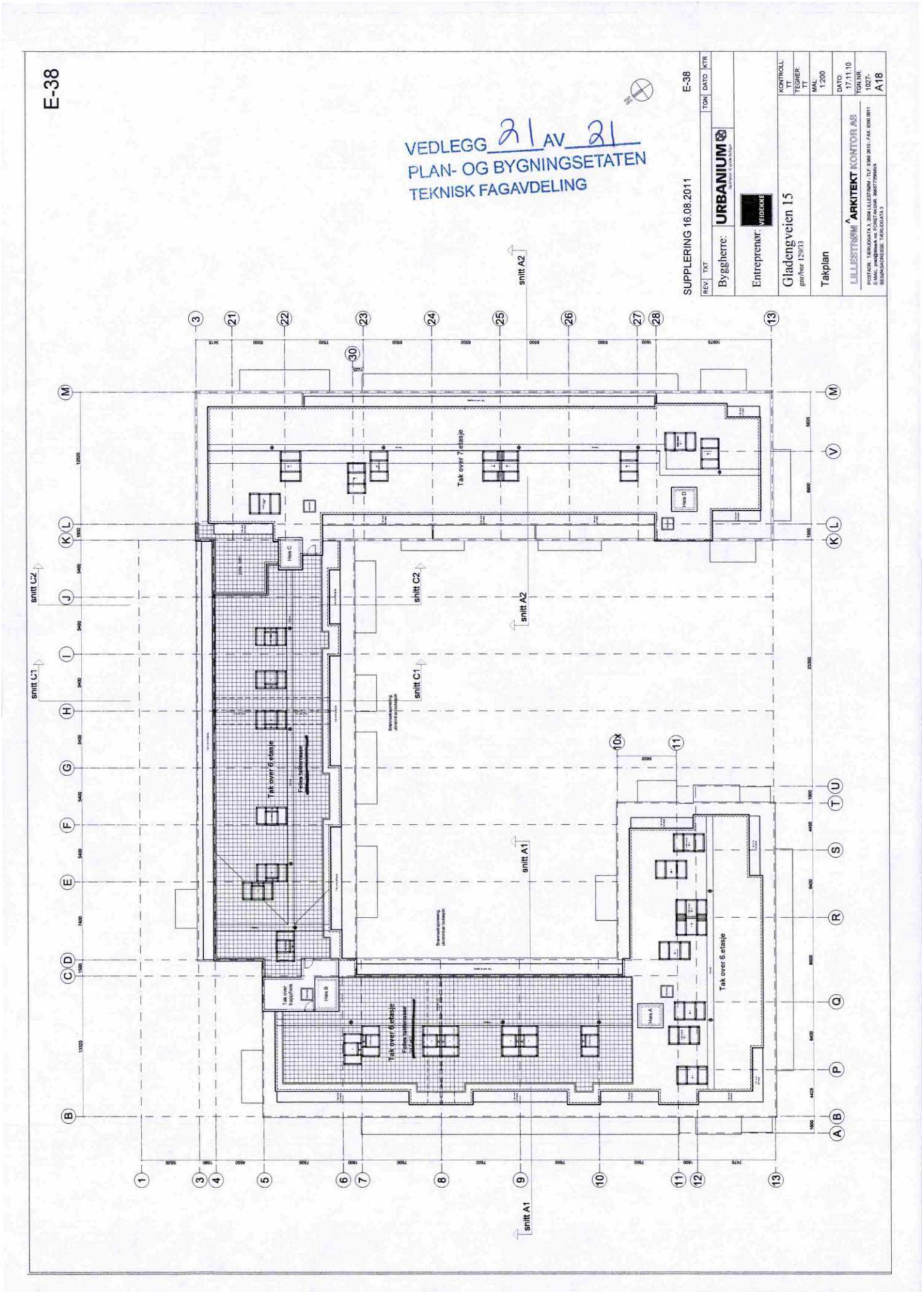
VEDLEGG 20 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Gnr. 129 Bnr. 33
Gladengveien 15, 0661 OSLO
PLAN 7
M = 1:400
LILLESTRØM ARKITEKT KONTOR AS

Vedlegg 10
Seksjonering

Dato: 05.08.11


E-38
VEDLEGG 21 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
SUPPLERING 16.08.2011
Byggherre: URBANIUM
Entreprenør: VEIDEKKE
Gladengveien 15
Takplan
ARKITEKT KONTOR AS
snitt A1
snitt A2
snitt C1
snitt C2
Tak over 7.etasje
Tak over 6.etasje
Heis A
Heis B
Heis C
Heis D

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 15 D, 0661 Oslo
Gnr. 129, Bnr. 33, Snr. 17, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260551

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Frida Harbu Hoen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 905 08 230

E-post: frida.hoen@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.
