PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

GLADENGVEIEN 7B

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

GLADENGVEIEN 7B, 0661 OSLO

Gnr: 129 Bnr: 27 Seksjon: 1
0301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	17/06/2025
Utskriftsdato:	19/06/2025
Oppdragsnummer:	97784
Referansenr:	

MICHAEL MOE ASKAUTRUD
972 83 652
ma@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Toroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern boder i kjeller.
Leiligheten ligger i 2. etasje med balkong.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard fra byggeår.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2023, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se forøvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Bendik Haukdal
Takstmenn:	Michael Moe Askautrud
Befaring/tilstede:	Eier: Bendik Haukdal, Takstmann: Michael Moe Askautrud

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 129 Bnr: 27 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3398.1 m²
Eierbrøk seksjon:	8678 / 9906
Hjemmelshaver:	Locus Ensjø BRL
Adresse:	Gladengveien 7B, 0661 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	Locus Ensjø BRL
Organisasjonsnr:	927182726
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS
Eier:	Bendik Haukdal
Andelsnummer:	56

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	17/06/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	17/06/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	2023

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
2. etasje	40	40	0
Sum bolig:	40	40	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
2. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
2. etasje	40	0	0	9
Sum bolig:	40	5	0	9
Sum BRA:	45			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon kledd utvendig med fasadeplater og teglstein.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betongelementer.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.

Felles fasiliteter, ifølge eier:
- Felles sykkelbod/verksted.
- Pågående utbedring av felles hage, hvor det skal etableres pergola og sittegrupper.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Det er ikke aktuelt med dokumentasjon for oppgraderingsarbeider, da det ifølge eier ikke er utført oppgraderingsarbeider etter oppføring.

Det foreligger FDV dokumentasjon og øvrig dokumentasjon for leiligheten i digital mappe.

Ferdigattest for bygningen foreligger, datert 18.09.2024.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2022.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Ytterdører

Beskrivelse:

Entrédør i brannklasse EI-30 med 40 desibel lydmotstand.
Skyvedør til balkong med trelags isolerglass, produsert i 2022.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatt innvendig dør og skyvedør.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betongelementer.

Tilstandsvurdering: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, stue/kjøkken og soverom.
Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og er derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 9 m². Terrassebord på dekke og spilerekkverk i stål. Rekkverkshøyden er målt til ca. 126 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i entré. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Avløpsrør i plast.
Automatisk vannstopper er montert i fordelerskapet, med sensor i kjøkken.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.

Tilstandsvurdering: Funksjon på vanntrykk, avløp og hovedstoppekraner er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende. TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse: Vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmeanlegg er ifølge eier lagt i alle rom.
Fordelerskap i entré. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen gjelder anlegget i leiligheten. Felles varmeanlegg er ikke vurdert. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører.	
Tilstandsvurdering:	Funksjon på avtrekk er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende.	TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Samsvarserklæring fra Inf F Wicksstrøm AS, signert og datert 20.01.2023 er fremvist for følgende arbeider: Nyanlegg. Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 13.11.2023, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeår. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.	
Tilstandsvurdering:	Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet.	TG: IU

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i plastkomposit. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. HTH kjøkkeninnredning fra byggeår.	
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.	TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Nedsenket himling med sparklet og malte plater i entré. Malte betongelementer forøvrig.
Himlingshøyder: ca. 2,20 m målt i entré. ca. 2,50 m målt i stue/kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med profilerte fronter i entré.
Garderobeskap med profilerte fronter og en speilfront i soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeår.

FDV dokumentasjon er fremvist.
Ferdigattest for bygningen foreligger, datert 18.09.2024.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og er vurdert tilfredsstillende. TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

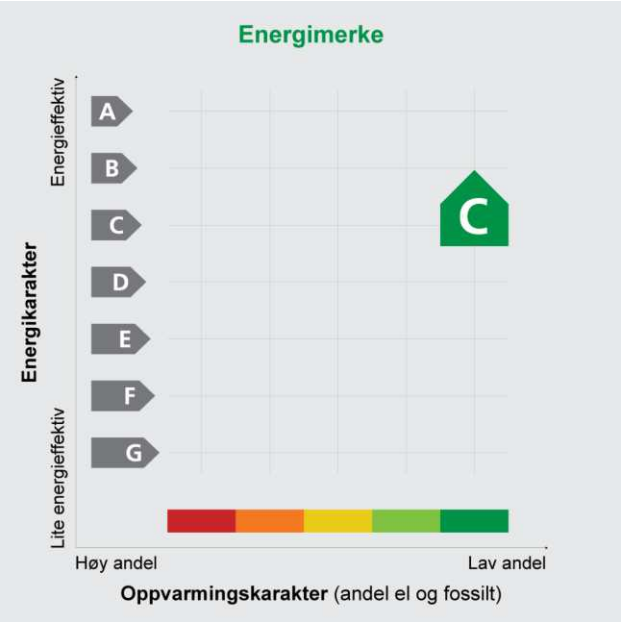
I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

ENERGIATTEST

Adresse	Gladengveien 7B
Postnr	0661
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	
Gnr.	129
Bnr.	27
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300746173
Bolignr.	H0207
Merkenr.	A2022-1444503
Dato	30.09.2022



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ Bjørnar Heiskel

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2022	
BRA:	6671,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gladengveien 7B
Postnr/Sted: 0661 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0207
Dato: 30.09.2022 13:16:01
Energimerkenummer: A2022-1444503
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Bjørnar Heiskel

Gnr: 129
Bnr: 27
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300746173

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	129
Bnr.	27
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Gladengveien 7B
Postnummer	0661
Poststed	Oslo
Bygningsnr.	300746173
Bolignr.	H0207
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	30.09.2022
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Areal yttervegger	2422 m²
Areal tak	952 m²
Areal gulv	281 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	1373 m²
Oppvarmet BRA	6671 m²
Totalt BRA	6671 m²
Oppvarmet luftvolum	16877 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	87,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,80 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,81 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,70
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,21
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,790
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	30.9.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Bjørnar Heiskel

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	21,6

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	5,8
Varmtvann	29,8
Vifter	6,6
Pumper	0,9
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	93,7

Beregnet levert energi ved normalisert klima	659729 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	98,89 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	416626 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	98,89 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	659729 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	287327 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	372402 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	659729 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	28,2 %

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306250143

Selger 1 navn
Bendik Haukdal

Gateadresse
Gladengveien 7B

Poststed	Postnr
OSLO	0661

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.: 8597186

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250143

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Omexom Elsikkerhet AS utførte kontroll av det elektrisk anlegget den 08.09.2023.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utbyggelse av Ensjø parkdrag og barnehage i første etasje.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250143

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250143

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 306250143

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
bendik haukdal	5ebad3082e9516a0117e7 78a2be96b05eabbd9d3	14.07.2025 09:31:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 306250143

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Deres ref.: 8638280 Vår ref.: 2809-1-056 Dato: 16.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Locus Ensjø Brl
Organisasjonsnr:	927182726
Andelseier:	Haukdal, Bendik
Medeier:	
Leilighetsnummer:	056
Adresse:	Gladengveien 7 B, 0661 OSLO
Andelsnummer:	56
Gnr.	129
Bnr.	27
Borettsinnskudd:	Kr. 2 450 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: TRYG FORSIKRING(46000) - polisenummer 8597186.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: GBF
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje : Locus Ensjø Garasjesameie , Anleggseiendom gnr 129 bnr 126, hvor eier tinglyses med ideelle andeler pr parkeringsplass. Ved eierskifte tilkommer ett administrasjonsgebyr iht gjeldende prisliste til forretningsfører. Blir fakturert felleskostnader fra garasjesameie. Locus Ensjø Borettslaget, gnr 129 bnr 27 seksjon nr 1 ligger i samme bygningsmasse som sameiet 0158 Locus Ensjø Nord Eierseksjonssameie. Borettslaget har inngått IN-ordning med innfrielse 28.2 og 30.8. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig, halvårlig eller kvartalsvis. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem AS sine sider https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifteskjema. Utfylt eierskifteskjema sendes til kundeservice@techem.no. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208074458
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,28%
Restsaldo	184 807 000,00
Innfrielsesdato:	28.02.2063
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Avdragsfrihet til og med 28.02.2033

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 435,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto energi	585,00	
Lån nr: 9820807445; IN lån 1 - Akonto renter		4 462,50 fra 01.08.2025
Lån nr: 9820807445; IN lån 1 - Akonto avdrag		0,00 fra 01.08.2025
Kapitalkost. lån 1	4 655,00	
Felleskostnader	1 716,00	
TV/bredbånd	479,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	196,-
Fradragsberettigede kostnader:	57 041,-
Annen formue:	2 862,-
Gjeld:	1 050 000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208074458
Restsaldo:	1 050 000,00
Kapitalkostnader:	4 546,64

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 050 000,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ragnvald Strømme Svendby pr. e-post: ragnvald.svendby@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Vedtekter for

Locus Ensjø BRL

Org. nr. 927 182 726

Vedtatt i stiftelsesmøte den 23.3.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

ooOoo

VEDTEKTER
FOR
LOCUS ENSJØ GARASJESAMEIE

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

§ 1
Navn

Sameiets navn er Locus Ensjø Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

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

§ 3
Formål

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

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

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

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

Det er tinglyst erklæringer som sikrer overnevnte rettigheter.

§ 5
Rettslige disposisjoner over sameieandel

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

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

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

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

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

§ 6
Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

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

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

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

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

§ 7
Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

1. Salg og annet eierskifte

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

Det er ikke fortrinnsrett til kjøp av eierandeler for næringsparkering.

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

2. Utleie av p-plass

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

Det er ikke fortrinnsrett til leie av parkeringsplasser for næringsparkering.

Ved utleie gjelder følgende bestemmelser:

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

3. Strøm

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

4. Mislighold

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

§ 8
Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

§ 9
Sameiermøtets vedtak

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

§ 10
Styret

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

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

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

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

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

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

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

Sameierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

§ 12
Ordensregler

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

§ 13
Vedlikehold

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

§ 14

Felleskostnader

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

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

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

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

§ 15
Kamera/videoovervåking av fellesarealer

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

§ 16
Ansvar utad

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

§ 17
Overgangsbestemmelser

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

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

ooOo

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2809
LOCUS ENSJØ BRL

Velkommen til årsmøte i LOCUS ENSJØ BRL

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 20. mai kl. 22:00 og lukker 23. mai kl. 22:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2809

Det holdes også et frivillig møte 20. mai kl. 19:00 , Oslo.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Infomøte

Det blir et eget infomøte hvor vi går over saker, og dere kan komme med innspill. Dette blir etter alle saker er meldt inn.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av styremedlemmer
6. Kurs i styrearbeid
7. Fastsettelse av honorarer
8. Serviceavtale på Heis
9. Forbud mot hundelufting
10. Installasjon av brannalarmavstillere i hver etasje

11. Søppelkasser ved inngangene
12. Installering av mobilnøkkel på døren til sykkelboden
13. Skjerming av vinduer fra oppgang
14. «Flytte sykkelverksted»
15. Internett, til info
16. Faste oppdateringer på styrets arbeid

Med vennlig hilsen,
Styret i LOCUS ENSJØ BRL

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styret foreslår styremedlem Tony Isaksen

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Styret foreslår styremedlem Hanne Gjerstad Henrichsen og beboer Christer Uthus

---

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 2809 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Valg av styremedlemmer

Være med på møter, ta på seg oppgaver fordelt på styremøte.

Roller og kandidater

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- A: Tony Isaksen

  Har vært styremedlem siden oppstart for Locus Ensjø og kjenner godt til sakene og utfordringene i Brl. Har tyngre og lang bakgrunn som styreleder-/medlem i flere bedrifter/organisasjoner. Er opptatt av gode bærekraftige løsninger for samtlige beboere, samtidig som vi holder kostnader nede i en dyrtid.

- B: Hanne Gjerstad Henrichsen

  Har erfaring fra styrets arbeid gjennom halvannet år som varamedlem og 8 måneder om styremedlem (trådte inn for René Friedling i august 2024) Har også tidligere erfaring som styreleder i to perioder for Sannergata borettslag. Brenner for god kommunikasjon og best mulig flyt o dialog mellom beboere og styret

- Jannicke Mc Knight

  Hei!

  Når vi flyttet inn i Februar 2023 var det spesifisert i arbeidskontrakten min at jeg ikke hadde lov å sitte i styre i sameie eller borettslag. Siden den gang har jeg byttet arbeidsgiver, og det er nettopp min kombinasjon av utdanning og arbeidserfaring som jeg mener gjør meg godt egnet til å sitte i styre.

  Jeg har tidligere jobbet i over 3 år som oppgjørskonsulent på bygning i Fremtind forsikring, så dersom noe skulle oppstå vet jeg godt hva vi kan kreve og fra hvem. Nå jobber jeg som prosjektingeniør hos AF sin konkurrent Veidekke. Noe som er en fordel i fordel i forbindelse med mangler vi krever at AF skal utbedre. I Veidekke har jeg vært verneleder og hatt ansvar for HMS på prosjektet jeg var det, og styret har ansvar for at myndighetenes krav til HMS blir fulgt i bygget vårt.

  Styret har også kontrollansvar for økonomi og regnskap i borettslaget. Jeg har en bachelor i økonomi, og i tillegg har jeg siden i høst sittet med innkjøp og prising av prosjekter i Veidekke. Dette vil komme godt med når vi forhandler avtaler eller gjør innkjøp i borettslaget. Styret håndterer og svarer på henvendelser fra beboerne, og dette er jeg godt vant med fra min tidligere jobb i Fremtind i tillegg til fra kundeservicen til Heimstaden, Europas nest største boligutleieselskap.

- Kristian Grønfur

- Jeg har deltatt i flere styrer for sameier og borettslag i ti av de siste 20 årene, så har litt erfaring med den type arbeid.

Sak 6

Kurs i styrearbeid

Forslag fremmet av:
Stian Strand

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Obos arangerer månedlige kurs i styrearbeid både for nybegynnere og erfarne styremedlemmer og ledere i borettslag.

Å sikre at vi har kompetanse i styret er positivt både for styret og for beboere. Kanskje kan en ordentlig innføring i denne typen arbeid også senke terskelen for at flere ønsker å stille til styrevalg?

Styrets innstilling
Styret er positiv til forslaget, men tenker at det er veldig forskjellig bakgrunn på den enkelte beboer. Styret mener derfor at samtlige styremedlemmer bør få tilbud på økt styrekompetanse gjennom OBOS ved behov.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Kurs i styrearbeid
- Mot Kurs i styrearbeid

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Alle nye styremedlemmer skal delta på Obos' kurs i styrearbeid når de blir valgt inn i styret, og igjen hvert 3. år etter dette.
Kostnader knyttet til kurs i styrearbeid skal dekkes av borettslaget.

2. Styret er positiv til forslaget, men styret mener at samtlige styremedlemmer bør få tilbud på økt styrekompetanse gjennom OBOS ved behov og at dette dekkes av Brl.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi foreslår å sette samme sum som i fjor, og gjøre det til en fast sum uten indeksregulering i 3år.
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 8

Serviceavtale på Heis

Forslag fremmet av:
Stig Jøran Tavakoli

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er ønske om å ha en bedre avtale for bedre responstid.
Vi har fått anslag om at beste løsning er å ta det når det skjer en feil. Pris for utrykning i helg vil være anslagsvis i størrelsesorden 16-20 000,- pr gang. Ref. heisleverandør.
Dette vil føre til økt husleie, siden vi må ha en ekstra buffer i borettslaget.

Styrets innstilling

Flertallet bestemmer, alle ekstra kostnader vil gi høyere husleie.

Forslag til vedtak

Ønsker dere å ha heismøntør i helg mot å betale mer husleie?

Sak 9

Forbud mot hundelufting

Forslag fremmet av:
Marit Wigen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Plenen vår ser ikke ut etter at alle med hund lar dem gjøre fra seg på plenen. Det ødelegger gresset og plantene. Hvis vi skal få noe til å leve i vår hageflekk må vi ha et forbud. Alle de brune flekkene i gresset er fra hundetiss.

Styrets innstilling

Vi kan godt sette opp plakater og sette en regel for dette om flertallet ønsker det.

Forslag til vedtak

Vi må sette skilter at hundelufting er forbudt. Og så må det inn i vedtektene eller så blåser folk i det for hunden må jo få tisse på gress!

Vedtaket må være forbud mot å lufte hunden i vår hage.

Mvh Marit Wigen

Sak 10

Installasjon av brannalarmavstillere i hver etasje

Forslag fremmet av:
Stian Strand

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har vært mange tilfeller det siste året der brannalarmen går unødvendig fordi det enten er for langt unna, eller for komplisert å slå av før alarmen går i hele bygget, og dette går ut over alle, spesielt små barn og kjeledyr.
Å installere enkle avstillerknapper ved heis i hver etasje vil hjelpe på begge disse utfordringene.

Forslag til vedtak

Nye enklere avstillere for å slå av brannalarmen monteres ved heis i hver etasje.

Styrets innstilling

Tilbudforespørsel er sendt til Wickstrøm, den er ikke mottatt i det vi sender ut dette. Vi tar det med tilbudet i fysisk møte.
Flertallet bestemmer, alle ekstra kostnader vil gi høyere husleie.

Forslag til vedtak

Skal vi sette opp avstillere..

Sak 11

Søppelkasser ved inngangene

Forslag fremmet av:
Harald Olsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Søppelkasser

Sette opp søppelkasser ved ingangsdørene for og minimere forsøpplingen.

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke å ha søppelkasser ved innganger og det kan føre til lukt.

Forslag til vedtak

Montere frittstående søppelkasser

Sak 12

Installering av mobilnøkkel på døren til sykkelboden

Forslag fremmet av:
Henrik Albin Larsson Hestnes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget benytter i dag mobilnøkkel på alle hovedinngangsdører, noe som har gitt en trygg og brukervennlig adgangsløsning. Døren til sykkelboden har imidlertid fortsatt kun en tradisjonell mekanisk lås, noe som krever at beboerne må benytte fysisk nøkkel for adgang. Dette er upraktisk, spesielt for dem som sykler i det daglige og ellers kun bruker mobilnøkkelen.

Undertegnede har vært i kontakt med OBOS Mobilnøkkel, som bekrefter at det er mulig å ettermontere samme løsning på sykkelboden. De oppfordrer styret til å ta kontakt for å vurdere mulighetene og eventuelt bestille installasjon.

Styrets innstilling

OBOS kommer torsdag 15.mai og skal gi oss tilbud, vi tar med tilbudet til fysisk møte. Flertallet bestemmer, alle ekstra kostnader vil gi en økt husleie.

Forslag til vedtak

Skal vi installere OBOS Mobilnøkkel sykkelbodene

Sak 13

Skjerming av vinduer fra oppgang

Forslag fremmet av:
Daniel Tavakoli

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppgangene har vinduer og når noen går i oppgangen skrus lyset i oppgangen på. Dette lyser direkte mot leiligheter mot bakgården, for eksempel lyser oppgangen til 5C/5F rett inn i 7C

Forslag til vedtak

Sette på vindusfilm på vinduene som ikke fjerner alt utsyn/naturlig lys inn i oppgang men samtidig skjermer beboere for lyset ut av oppgangen

Styrets innstilling

Vi kan gjøre med en godkjenning av styret i Locus Syd siden det er deres bygg.
Flertallet bestemmer, alle ekstra kostnader vil gi en økt husleie.

Forslag til vedtak

Skal vi sette opp folie på vinduene på blokk 5?

Sak 14

«Flytte sykkelverksted»

Forslag fremmet av:
Hilde May Hagevik Berg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er ønskelig å flytte «sykkelverkstedet « inn i sykkelrommet i 7E

Jeg har fått tilbud på reperasjon på sykkelverkstedet, og flytting.
Anslaget var ca. 35 000,-

Styrets innstilling

Det kan være best å fjerne det i sin helhet og heller kjøpe inn en pumpe å feste på veggen. Vi har fått tilbud på 25000 pluss arbeid for å fikse og flytte "verkstedet."
Flertallet bestemmer, alle ekstra kostnader vil gi en økt husleie.

Forslag til vedtak

Skal vi sette opp sykkelverksted inn i boden i 7E?

Sak 15

Internett, til info

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Brl har i dag Telenor som leverandør av tv og internett, og vi har nå fått en stor økning i prisen. Det har vært tilbakemeldinger på at flere beboere ikke benytter seg av både internett og TV pakken fra Telenor. Flere vil kun

ha internett, og selv kunne velge tv pakke fra egnet leverandør.
Brl har innhentet flere tilbud og vi ser at det er OBOS nett som har det beste på 1000mbit til 164,- pr mnd.(Telenor koster 566,-)
Dere vil da kunne velge kanaler på "min side" for OBOS nett.

Dere vil bli kompansert med mellomlegget, som dere kan bruke på TV pakke.

Billligere for alle parter.

Styrets innstilling

Telenor er sagt opp, og Locus SYD skal også gjøre det samme.

Forslag til vedtak

Bytt til billigere leverandør eller beholde løsningen vi har i dag.

Sak 16

Faste oppdateringer på styrets arbeid

Forslag fremmet av:
Stian Strand

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I dag er det flere som opplever at informasjon fra styret om hva som pågår i borettslaget ofte er mangelfull eller fraværende, og vanskelig å følge med på.

Å ha en fast oppdatering med status på hva styret jobber med, hva som kommer, og hva som er avsluttet, ville gjort det enklere for oss beboere følge med, og forhåpentligvis også lede til færre ubesvarte spørsmål, og mer engasjement fra flere.

Styrets innstilling

Kjedelig å høre at dere ikke føler dere får nok info, vi føler vi deler mye.
Mange saker er pågående over tid, og mye likt. Men om det er ønskelig, kan vi sette faste oppdateringer. Dere bestemmer, ingenting er hemmelig. Målet er et trivelig naboskap og godt miljø.

Forslag til vedtak

Styret skal med faste intervaller, og minimum fire ganger årlig dele et oppdatert helhetsbilde av hva som foregår i borettslaget.

Dette skal inneholde relevant informasjon for beboerne om hvilke saker som er behandlet eller pågående siden forrige oppdatering, hva som er planlagt for neste periode, og hva som evt. er kastet eller ikke blir behandlet videre, samt relevante avgjørelser styret tar på vegne av borettslaget, og grunnlaget for disse.

Informasjonen skal forberedes på både Norsk og Engelsk, og deles på Vibbo.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 9 formelle styremøter i perioden januar 2024 til mai 2025, i tillegg til en rekke uformelle møter og løpende dialog på e-post og meldinger. Det har vært god oppfølging av saker underveis, og styret har arbeidet aktivt med både vedlikehold, sikkerhet, trivsel og økonomiske forhold i borettslaget.

Vi har hatt innbrudd i kjellerbodene og det har vært hærverk. Dørreparasjoner er bestilt.
Styret har fått endret måten døråpnerne har vært montert, og fått bort kontaktene.
Vi har også bedt om tilbud på å få satt strøm på innsiden av veggen. AF har montert dette slik at det var bare å ta ut kontakten og så åpnet døren seg. Grunnen til at den åpnes er brannsikring, slik at døren åpnes ved brann og strømbrudd.

Parkering

Det har blitt satt opp Parkering forbudt på hjørnet ved Kinabolle, og vi har vedtatt at vi kan taue bort biler og gi bøter for de som parkerer der. Pris ved feilparkering er satt til 990,-
Vi kan gi bøter, men vi kan ikke drive de inn iht. Lovverket. Egne parkeringsoblat kan fås av styret ved flytting eller andre behov i kortere perioder.

Trafikk på vei til/fra Ragde Eiendom - Gladengveien

Utfordingene knyttet til trafikksikkerhet og støy er noe styret har brukt veldig mye tid og ressurser på.
Vi har snakket med alle firmaer i Gladengveien 3b, og vi har forsøkt med mange løsninger for å få ned farten på veien vår. Vi har tatt bilder av veldig mange biler, som vi deler med politiet. Vi jobber med å få laget en mediesak knyttet til trafikksikkerhet, barn, utenlandske skilt og bil i næring.
Fartsdempere: Det er få firmaer som leverer fartsdumper tilsvarende til mindre oppdrag. Fartsdempere ble bestilt, men de ble ikke utført tilfredsstillende og styret klagde. Det ble så bestilt fartshumper etter vegvesenet sin standard, og det fikk vi heller ikke levert. Vi klaget igjen, og de kom og lagde 1 av 3 humper som er bestilt. (Denne saken er ikke ferdig.) Vi har byttet ut blomsterkasse ved veien, etter påkjørsel i vinter. Det er også vurdert andre hinder som gjør at farten senkes. Dette vil bli løst, det er mange parter involvert, så dere må ha litt tålmodighet. Styret har møte med Foodora om få dager for å finne en bærekraftig løsning.

Politiet har også vært involvert for å rådgi, samt vurderer alternative løsninger. De satt opp fartskamera i Gladengveien i en periode for å vurdere hastigheten i området. Hastigheten har faktisk blitt senket på veien, men dette følges ikke av bilister.

Det er skrevet brev til **kommunen** for å se om de kan være med på tiltak, det ble sendt inn et brev med ønske om 100 000,- for å utbedre sikkerhet. Dette ble sendt inn sammen med Locus Syd, men vi har i første omgang fått avslag. Styret har også anmodet kommunen om å få merket gangbaner over gladengveien, men så langt til liten nytte.

Dugnad med popkorn og musikk

Det ble arrangert en god dugnad i fjor, hvor vi flyttet planter og gjorde uteplassen pen. Vi hadde leid inn popkornmaskin og det ble spilt musikk. Det kom flere folk enn antatt, og det var veldig hyggelig. Vi opplever nabolaget som positivt.

Juletrefest med musikk og nogot attot,

Det ble arrangert juletrefest med gløgg, musikk og godteri til barna. Det var veldig bra oppmøte, og veldig hyggelig for de som var til stede.

Fugleskremsel

Dragene på taket ble montert i april på egnede steder. Dragene setter seg av og til fast, men dette er noe styret løser fortløpende når dette oppstår. Det er helt normalt.

Vi kommer til å male de stativene, men vi ønsker ikke å sette de på de øverste "boksene" på grunn av tilgang fra taket. Styret har innhentet pris på finere/profesjonelle installasjoner til dragene, men har ikke har vurdert dette ytterligere pga av prisnivå på om lag 750.000 kroner, noe som ville gjøre at husleien måtte øke ganske mye pga det visuelle.
Om det er et sterkt ønske, så må noen fremme dette til neste årsmøte.

Hagekomité

Det ble opprettet en hagekomité og de har lagt fram en plan på hvordan hagen kan bli. Dette vil bli presentert på fysisk møte før årsmøtet. De har fått innvilget 70 000,- i år, så samme beløp neste år for å komme i mål med prosjektet. Det er lov å komme med innspill.
Lekestativet har blitt fjernet med tanke på et finere sosialt møtested for alle beboere. En liten sandkasse med lokk vil bli satt opp i løpet av mai/juni som en erstatning.

Maling og sparkling
Ganger og oppganger har fått et løft med ny maling og forbedret overflate.

Vårvask:
Ganger skal vaskes grundig som del av årlig vedlikehold og trivselstiltak.

Vaktmester:
Styret er fornøyd med vaktmester og oppfølging av eksisterende avtale.

TV/Internett: Styret har sagt opp avtalen med Telenor, sammen med Locus Syd, for å sikre bedre priser og bedre fleksibilitet (internett- og TV-tilbud).

Uteområdet mot Gladengveien foran næring
Dette har blitt midlertidig oppgradert i samarbeid med Locus Syd.
Oslo kommune kommer til å oppgradere dette området ila noen år, men avventer inntil området er ferdigstilt.

Budsjettarbeid for 2025 og kostnadskontroll
Det er fire interessenter/organisasjonsnummer i vårt område. Det gjør at mange av kostnadsbærerne føres på en eller flere av disse. Flere av kostnadene har vært opprinnelig fordelt feil fra utbygger. Det har derfor vært en utfordrende oppgave å få kostnadene ført på korrekt næring/sted.
Vi har borettslaget Nord, Sameiet Syd, Sameiet Garasje og Sameiet Næring Nord. Alt henger sammen, og det har blitt opprettet mange avtaler fra utbygger. De har vært ukritisk til hvor de har inngått avtalene. Alt av varme for alle byggene var satt i garasjen, vann kommer inn i Syd og de får hele regningen som må fordeles på eierbrøk.
Alt er på plass nå og delt opp rettferdig for alle parter.

Feil og mangler
Styret har koordinert med en takstmann, som følger opp feil og mangler. Det er fremdeles mange feil fra AF Gruppen og alle må fortsette å klage. AF Gruppen er i ferd med å utrette mange feil som vi har meldt inn. Vi har bedt opp forløpende rapport. Styret følger opp denne saken fortløpende.

Vanntrykk og temperatur
Det ble ytret ønske om å sjekke at vanntrykket og temperaturen for leilighetene var innenfor godkjente verdier. Vanntrykket var riktig for systemet. Vi har ikke noen mulighet til å skru temperaturen opp ytterligere.

Styremedlem
René Friedling fratrådte som styremedlem pga. flytting.

HMS-tiltak ved istapper inngang E.
Det ble observert store istapper over inngang E sist vinter, og dette ble tatt tak i av oppmerksom beboer. Beboer

har klaget inn dette til AF Gruppen, men AF Gruppen vurderer dette ikke som noen reklamasjon. Styret er ikke enig.

Filterutdeling

Vi skal telle opp og gjøre om neste bestilling, det er flere som ikke henter ut sine filter og vi sitter med et lite lager. Dette er viktig med tanke på reklamasjon/garanti for den enkelte beboer.

Åpning av dører for fremmede

Det er dessverre for mange uvedkommende inne i byggene våre. Det forsvinner pakker fra Helt hjem og det er en del uønskede hendelser knyttet til dette. Vi har sett på kamera når det har vært noen store hendelser, men det vises ikke noe. Dette betyr at de kommer inn via hoveddørene. Styret har vært i kjelleren mange ganger for å jage bort folk som lager utfordringer for oss.

Hjertestarter

Hjertestarter er kjøpt inn sammen med Locus Syd. Den er hengt opp i garasjen. Vi håper den får henge i fred, og at vi ikke trenger å bruke den noen gang.

Kommunale avgifter:

Sammen kan vi, ved å tilpasse antall søppelcontainere og tømmingsfrekvens til det reelle behovet, redusere enda litt kostnader. Estimat besparelse er om lag 70.000 kroner.

Forsikring:

Vi er i dialog med tre forsikringsselskaper om tilbud, og ser om vi klarer å få til bedre pris eller bedre betingelser.

Generelle kostnader

Å oppnå effektiv kostnadskontroll er essensielt for en sunn økonomi i borettslaget. Styret har i perioden systematisk en gjennomgang og kjører forhandlinger av samtlige avtaler. Dette har gitt oss alle betydelige besparelser. For oss i styret har kostnadsnivået vært i kontinuerlig fokus, så dette er hovedgrunnen til at vi har klart å holde kostnadene nede. Styret får henvendelser fra mange beboere på at det er trange økonomiske tider og at man ikke ønsker økte bokostnader. Dette har vi hensyntatt.

LOCUS ENSJØ BRL
ORG.NR. 927 182 726, KUNDENR. 2809

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 297 448**	**671 558**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		13 192 537	12 813 890
Tilført bygg		0	-490 719 880
Fusjonseffekt		0	51 410
Tillegg for nye langsiktige lån		0	216 636 000
Innfrielse langsiktig gjeld		0	-539 056
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-14 114 000	-12 188 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	274 571 526
Økning egenkapital i fellesanlegg	19	197 061	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-724 402**	**625 890**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**573 046**	**1 297 448**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 599 610	3 084 565
Kortsiktig gjeld	-1 026 564	-1 787 117
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**573 046**	**1 297 448**

LOCUS ENSJØ BRL
ORG.NR. 927 182 726, KUNDENR. 2809

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		10 487 035	4 515 147	10 835 712	10 374 000
Innkrevde felleskostnader	2	4 832 112	7 013 779	4 832 288	5 233 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**15 319 147**	**11 528 926**	**15 668 000**	**15 607 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-36 660	-35 250	0	-36 000
Styrehonorar	4	-260 000	-250 000	-250 000	-260 000
Revisjonshonorar	5	-16 541	-35 411	-22 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-288 293	0	-130 000	-167 000
Konsulenthonorar	6	-15 838	0	0	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-328 040	-158 275	0	-265 000
Forsikringer		-117 865	-57 259	-100 000	-140 000
Kommunale avgifter	8	-1 302 953	0	-1 711 000	-1 441 000
Kostnader sameie	19	-1 941 479	-1 949 805	-1 740 000	-1 100 000
Energi/fyring	9	-129 478	-193 694	-200 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-728 647	-483 151	-750 000	-730 000
Andre driftskostnader	10	-614 669	-9 921	-15 000	-626 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 780 464**	**-3 172 766**	**-4 918 000**	**-4 931 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**9 538 683**	**8 356 160**	**10 750 000**	**10 676 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		14 114 000	12 188 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		**23 652 683**	**20 544 160**	**10 750 000**	**10 676 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	43 180	6 239	0	0
Finanskostnader	12	-10 503 326	-7 736 509	-10 836 000	-10 374 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-10 460 147**	**-7 730 270**	**-10 836 000**	**-10 374 000**
ÅRSRESULTAT		**13 192 537**	**12 813 890**	**-86 000**	**302 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		13 192 537	0		
Til annen egenkapital		0	12 813 890		

LOCUS ENSJØ BRL
ORG.NR. 927 182 726, KUNDENR. 2809

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	490 719 880	490 719 880
Tomt		231 400 120	231 400 120
SUM ANLEGGSMIDLER		**722 120 000**	**722 120 000**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		120 501	177 826
Forskuddsbetalte kostnader		182 652	181 182
Andre kortsiktige fordringer	14	316 521	35 483
Energiavregning	15	0	216 560
Driftskonto OBOS-banken		276 738	2 473 515
Skattetrekkskonto OBOS-banken		88 631	0
Sparekonto OBOS-banken		614 567	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 599 610**	**3 084 565**
SUM EIENDELER		**723 719 610**	**725 204 565**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 124 * 5 000		620 000	620 000
Annen egenkapital	16	26 057 985	12 865 448
SUM EGENKAPITAL		**26 677 985**	**13 485 448**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	190 334 000	204 448 000
Borettsinnskudd	18	505 484 000	505 484 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	197 061	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**696 015 061**	**709 932 000**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		33 966	823 220
Skyldige offentlige avgifter	20	125 291	0
Påløpte renter		56 684	949 984
Påløpte kostnader		810 623	13 913
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 026 564**	**1 787 117**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**723 719 610**	**725 204 565**
Pantstillelse	21	722 120 000	1 522 120 000
Garantiansvar	19	945 083	0

Oslo, 30.04..2025
Styret i Locus Ensjø BRL

Martin Olsen RenÉ Friedling Tony Yngvar Isaksen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 119 360
Kabel-TV	712 752
Kapitalkostnader på IN-lån	10 465 210
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	21 825
Overført til kapitalkostnader	-10 487 035
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 832 112**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 260 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 541.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 638
Oslo Kommune	-12 200
SUM KONSULENTHONORAR	**-15 838**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-29 751
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 015
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-19 124
Drift/vedlikehold heisanlegg	-134 054
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 196
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-70 046
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-54 783
Kostnader dugnader	-3 072
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-328 040**

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-659 773
Renovasjonsavgift	-643 180
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 302 953**

NOTE: 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-120 311
Andre fyringskostnader	-9 167
SUM ENERGI / FYRING	**-129 478**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-3 089
Vaktmestertjenester	-54 169
Vakthold	-6 050
Renhold ved firmaer	-483 227
Snørydding	-25 781
Andre fremmede tjenester	-33 566
Kontor- og datarekvisita	-850
Andre kontorkostnader	-490
Bank- og kortgebyr	-2 916
Velferdskostnader	-4 532
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-614 669**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 850
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 567
Andre renteinntekter	16 763
SUM FINANSINNTEKTER	**43 180**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-10 487 035
Renter på leverandørgjeld	-15 038
Andre rentekostnader	-1 253
SUM FINANSKOSTNADER	**-10 503 326**

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2023	490 719 880
SUM BYGNINGER	**490 719 880**

Tomten ble kjøpt i 2021
Gnr.129/bnr.27
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	42 791
Locus Ensjø Nord Eierseksjonssameie	273 730
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**316 521**

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

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

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

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

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-244 015
Egenkapital fra IN tidligere	12 188 000
Egenkapital fra IN 2024	14 114 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**26 057 985**

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Renter 31.12: 5,45%, løpetid 40 år		
Opprinnelig, 2023	-216 636 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	12 188 000	
Nedbetalt i år, IN	14 114 000	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-190 334 000**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2033.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	**Første avdrag er 30/03-2033**
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2033	
51, 52, 53, 54, 56, 64		1 200
65, 66, 68, 76, 77, 78		1 200
80		1 200
2, 3, 8, 63, 75, 87		1 250
88, 89, 90, 92		1 250
10, 99, 119		1 300
11, 100, 101, 102, 104, 112		1 350
116		1 350
9, 113, 114		1 400
16, 23		1 450
30, 37, 69		1 500
20, 48, 50, 58		1 600
7, 12, 27, 60, 70, 72		1 650
82		1 650
4, 34, 41, 81, 94		1 700
14, 22, 93, 96, 106		1 750
15, 21, 29, 105, 108, 118		1 800
28, 36, 117		1 850
35, 47		1 900
59		1 950
71		2 000
32, 83		2 050
1		2 150
5, 95, 123		2 200
49, 62		2 300
61, 85		2 350
86		2 400

24	2 450
97, 98	2 550
38, 110	2 600
25, 109	2 650
55, 67	2 750
18, 39, 43, 46, 124	2 800
79	2 850
26	2 900
33	2 950
19, 40, 44	3 000
103	3 050
115, 120	3 150
45	3 650
42	3 800
122	4 150

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2023	-505 484 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-505 484 000**

NOTE: 19
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 87,6% av Locus Ensjø Nord Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 945 083.

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

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

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-88 631
Skyldig arbeidsgiveravgift	-36 660
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-125 291**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	505 484 000
Pantelån	190 334 000
Beregnede IN-forpliktelser	26 302 000
TOTALT	**722 120 000**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i LOCUS ENSJØ BRL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LOCUS ENSJØ BRL.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YZ5E6-IMSX6-ZDZ85-JE4SM-7EE8E-IANL2

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."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-13 07:21:48 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: YZ5E6-IMSX6-ZDZ85-JE4SM-7EE8E-IANL2

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.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 20.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.05.25
Selskapsnummer: 2809 **Selskapsnavn:** LOCUS ENSJØ BRL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styret foreslår styremedlem Tony Isaksen

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Styret foreslår styremedlem Hanne Gjerstad Henrichsen og beboer Christer Uthus

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Valg av styremedlemmer

Styremedlem (kun 4 skal velges)

- ☐ A: Tony Isaksen
- ☐ B: Hanne Gjerstad Henrichsen
- ☐ Jannicke Mc Knight
- ☐ Kristian Grønfur

Sak 6 Kurs i styrearbeid

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For kurs i styrearbeid

☐ Mot kurs i styrearbeid

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Alle nye styremedlemmer skal delta på Obos' kurs i styrearbeid når de blir valgt inn i styret, og igjen hvert 3. år etter dette.
Kostnader knyttet til kurs i styrearbeid skal dekkes av borettslaget.

☐ Styret er positiv til forslaget, men styret mener at samtlige styremedlemmer bør få tilbud på økt styrekompetanse gjennom OBOS ved behov og at dette dekkes av Brl.

Sak 7 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Serviceavtale på Heis

Ønsker dere å ha heismøntør i helg mot å betale mer husleie?

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Forbud mot hundelufting

Vi må sette skilter at hundelufting er forbudt. Og så må det inn i vedtektene eller så blåser folk i det for hunden må jo få tisse på gress!
Vedtaket må være forbud mot å lufte hunden i vår hage.

Mvh Marit Wigen

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Installasjon av brannalarmavstillere i hver etasje

Skal vi sette opp avstillere..

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Søppelkasser ved inngangene

Montere frittstående søppelkasser

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Installering av mobilnøkkel på døren til sykkelboden

Skal vi installere OBOS Mobilnøkkel sykkelbodene

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Skjerming av vinduer fra oppgang

Skal vi sette opp folie på vinduene på blokk 5?

☐ For

☐ Mot

Sak 14 «Flytte sykkelverksted»

Skal vi sette opp sykkelverksted inn i boden i 7E?

☐ For

☐ Mot

Sak 15 Internett, til info

Bytt til billigere leverandør eller beholde løsningen vi har i dag.

☐ For

☐ Mot

Sak 16 Faste oppdateringer på styrets arbeid

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

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Locus Ensjø Brl

Organisasjonsnummer: 927182726
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 12. april kl. 09:00 til 15. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 86.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Martin Olsen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **79**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Tony Isaksen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **78**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **78**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000,-

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

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Grill regler

Fremmet av: Frøydis Kveine

Det er vel Årsmøtet og Styret som bestemmer reglene for grilling.

Propan gass er farlig og har ubehagelig lukt, derfor ønsker jeg at dette tas opp. Når gass siver inn gjennom soveroms vinduer mot midnatt er dette et problem. Vi er mange i borettslaget, unge og gamle, slik at grilltiden bør settes og gjøres kjent gjennom husordens reglene.

Å ta hensyn til øvrige beboere ved bruk av grill på balkong burde være enkelt. At noen tar seg til rette og tenner opp grillen sent på kveld/natt er ikke greit. Jeg er ganske sikker på at lukten av propan og matos er noe alle reagerer på og uønskelig på soverom.

Når griller er plassert like ved naboens sove værelse må det vises forsiktighet.

Det er enkelt å svinge grillen vekk fra vegg og nabo noe som er å foretrekke.

Styrets innstilling
Styret mener det ikke kan settes regler for når folk kan grille så lenge det gjøres på en forskriftsmessig måte.
OBS! Ikke sett grillen tett ved glassveggen som er på verandaen, det kan sprekke.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **61**

Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Solskjerming

Fremmet av: Marit Wigen

Vi er med under søknaden til Locus Syd, og solskjerming ble godkjent av Plan og bygg, Oslo kommune. Det er litt føringer fra kommunene, noen sider må enten alle eller ingen. Andre sider av bygget er det frivillig.

Styrets innstilling
Styret synes det høres fornuftig ut med solskjerming, også med tanke på verdiøkning på bygg og leiligheter.

> **Forslag til vedtak:**
> Ja, ønsker solskjerming.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Utredning av Solskjerming, DEL 2.

Hvis det blir flertall på solskjerming, så kan alle som har mulighet for å montere solskjerming, få mulighet til å velge solskjerming fra felles valgt leverandør.

Neste steg er om alle som har felles vegg, det vil si "enten/eller" side på bygget.

Hvis noe av dete føles utydelig, spør oss på møtet i garasjen.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret henter inn priser, og lager en ny avsteming når vi vet økonomien i prosjektet.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Søppelkasser

Fremmet av: Harald Olsen

Søppelkasser ved inngangene ute og i garasjen

Styrets innstilling

Styret ser ikke behov for søppelkasser på vegg, da dette kan føre til brann ved kasting av sneiper. Det er også en ekstrakostnad, noen må tømme disse hver uke.
Hvis dette blir vedtatt, så ønsker vi at en person får ansvaret for å vedlikeholde disse.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **65**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. OBOS nøkkel

Fremmet av: Elias Fjellstad

implementering av OBOS nøkkel til årsmøte.

https://www.obos.no/boligforvaltning/tjenester/obos-nokkel/

Det er som kjent 17 kr per leilighet + installasjon. I mitt forrige leilighet endte vi opp med 27 kr ekstra i måneden på fellesutgifter, men jeg har ikke regnstykket bak tallet.

Styrets innstilling
Styret synes det høres greit ut med digital lås, flertallet bestemmer.

Forslag til vedtak:
Oppgradere nøkkelsystem, og godta 17,- mer i mnd.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **18**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Martin Olsen (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Martin Olsen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Hanne Gjerstad Henrichsen (73 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557515183327

Dokument

2809 Locus Ensjø Brl 12.04.24
Hoveddokument
5 sider
Initiert på 2024-04-15 09:42:11 CEST (+0200) av Atle Gulpinar (AG)
Ferdigstilt den 2024-04-15 09:59:35 CEST (+0200)

Initiativtaker

Atle Gulpinar (AG)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
atle.gulpinar@obos.no
+4790665369

Underskriverne

Martin Olsen (MO)	Tony Yngvar Isaksen (TYI)
Signert 2024-04-15 09:52:31 CEST (+0200)	*Signert 2024-04-15 09:59:35 CEST (+0200)*

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HRTB AS
St Olavsgate 28
0166 OSLO

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

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

Ferdigattest - Gladengveien 5 - 7

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

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

Andre forhold

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

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 19.04.2024.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

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

enhet byggesaker indre by øst

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



GLADENGVEIEN 3-7

Gladengveien 3-7
0661 Oslo

Gårdsnummer: 129
Bruksnummer: 25

Gladengen 4 AS
Gladengveien 3
0661 Oslo

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

RAMMESØKNAD

A20 006	1:200
Hus B og C	
Plan 2	A3
WF	KL
18.02.2019	-

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 7B, 0661 Oslo
Gnr. 129, Bnr. 27, Snr. 1, andelsnr. 56 i Locus Ensjø BRL, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306250143

Meglerforetak: Privatmegleren Komplett

Saksbehandler: Synne Vang

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 994 77 862

E-post: synne.vang@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.
