PRIVATMEGLEREN
KVARTAL

GLADENGVEIEN 7B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Gladengveien 7B , 0661 OSLO

OSLO kommune

gnr. 129, bnr. 27, snr. 1

Andelsnummer 75

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 49 m²

Befaringsdato: 16.06.2026 **Rapportdato:** 18.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21739-2145 **Eiendomsverdi ref nr:** SU6202

Foretak: TAKSTHUSET 1 AS **Takstingeniør:** Eirik Kalheim

Takstthuset 1
DIN TRYGGHET

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



Rapportansvarlig



Eirik Kalheim

ek@th1.no

988 55 334

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 4. etasje i boligblokk fra 2023.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår.

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

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass, og brann- og lydklassifisert entrédør i malt utførelse.
Balkong av betong påforet med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Stålrekkverk er målt til 128cm.
Balkongen er målt til 10m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Innvendige vegger og tak har malte overflater.
Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 5mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

Innvendig har boligen malte glatte dører og skyvedører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentert med ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon med tilluft fra dør.
Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse.
På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.
Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til gulvoppvarming.
Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

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

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

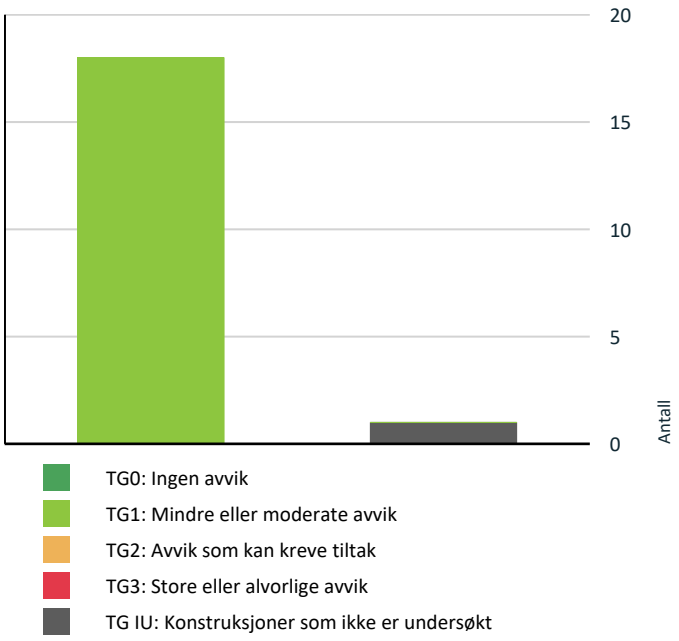
Boligbygg med flere boenheter

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

Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2023

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass, og brann- og lydklassifisert entrédør i malt utførelse.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong av betong påforet med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Stålrekkverk er målt til 128cm.
Balkongen er målt til 10m2.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Innvendige vegger og tak har malte overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 5mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører og skyvedører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentert med ferdigattest.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med tilluft fra dør.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse.
På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.
Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til gulvoppvarming.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023 Nyanlegg - byggeår.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Tilstandsrapport

el-kontroll?
Nei



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

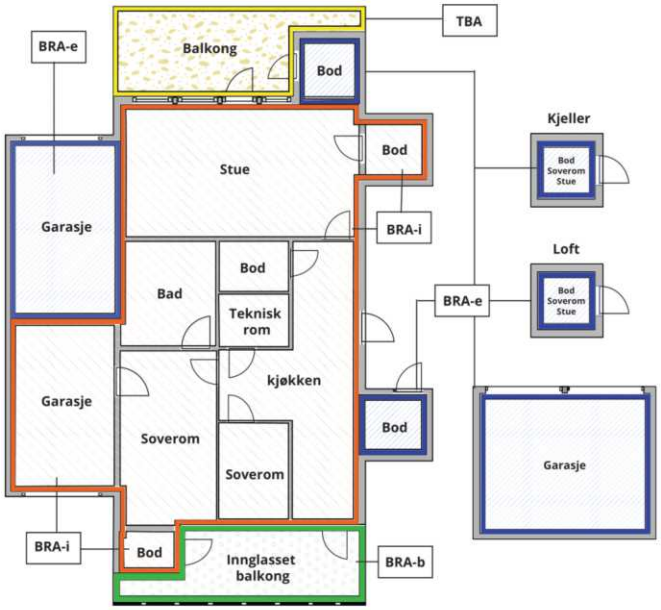
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	49			49	10
Kjeller		5		5	
SUM	**49**	**5**			**10**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Stue/kjøkken, soverom, entré, bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde stue: 2,47m.
Takhøyde bad: 2,20m.

Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen er bygget innefor de siste 5 år.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
16.6.2026	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Felix L Anthonessen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	129	27		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gladengveien 7B

Hjemmelshaver
Locus Ensjø Brl

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LOCUS ENSJØ BRL	927182726			Anthonessen Felix Leenborg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
75

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Gladengveien 7B ligger på Ensjø i bydel Gamle Oslo, et område som de senere årene er utviklet fra industri til bolig- og byområde.
Eiendommen har en sentral plassering med kort avstand til både T□baneog flere busslinjer, noe som gir enkel adkomst til øvrige deler av Oslo.
Det er gangavstand til dagligvare, servicefunksjoner, skoler og andre nødvendige tilbud i nærområdet.
Området har et variert preg med både boligbebyggelse, næringslokaler og noe trafikk i tilknytning til hovedveier.
Kollektivdekningen og nærheten til sentrum gjør beliggenheten praktisk for pendlere og de som ønsker kort vei til arbeid og byfunksjoner.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.
Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Opplysninger gitt av eier

Det er opplyst at det ikke er utført arbeider i boligen etter byggeår.

Oppvarming

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme.

Byggemåte

Bygningen er etablert med grunnmur og bærende konstruksjoner av betong.
Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med teglsteinsforblending.
Taket er et flatt papptekket tak.
Etasjeskiller av betong.
Vinduer med 3-lags glass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	10.06.2026		Gjennomgått	1	Nei
Ordrebekreftelse	17.06.2026		Fremvist	1	Nei
Egenerklæringsskjema	17.06.2026		Gjennomgått	1	Nei
Fra Infoland	17.06.2026		Gjennomgått	1	Nei
Godkjente byggetegninger	18.06.2026		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	18.06.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eier	18.06.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	18.06.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Kvartal	Oppdragsnr.	316260075
Addresse	Gladengveien 7B		
Postnr.	0661	Sted	OSLO
Selgers navn	Felix L Anthonessen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

02/2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

LOFavør

Polise/avtalenr.:

3434076

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Gjorde funn av skjeggkre i leiligheten i år. Vi hadde Skadedyr Proffen AS innom 7. april, som gjennomførte "residualsprøyting" i alle lister. Kontrollerte med limfeller i flere uker i etterkant uten flere funn.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dato 11.06.2026

Signert av *Felix L Anthonessen*

Initialer selger:
F L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kvartal Eiendomsmegling AS
v/Aleksander Sverkmo
Sigurd Hoels vei 1, 0655 OSLO
E-post: Aleksander.Sverkmo@privatmegleren.no

Deres ref.: 316260075 . Vår ref.: 2809-1-075 Dato: 12.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Locus Ensjø Brl
Organisasjonsnr:	927182726
Andelseier:	Anthonessen, Felix Leenborg
Medeier:	
Leilighetsnummer:	075
Adresse:	Gladengveien 7 B, 0661 OSLO
Andelsnummer:	75
Gnr.	129
Bnr.	27
Borettsinnskudd:	Kr. 2 590 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8597186.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boligselskapet har avtale med Techem om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til fjernvarme til oppvarming og varmt tappevann faktureres månedlig via felleskostnadene og vil varierer etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Du som beboer kan logge deg inn hos Techem og hente ut informasjon om ditt forbruk. Deler sentral med selskap 0158 og 2110 Garasje : Locus Ensjø Garasjesameie , Anleggseiendom gnr 129 bnr 126, hvor eier tinglyses med ideelle andeler pr parkeringsplass. Ved eierskifte tilkommer ett administrasjonsgebyr iht gjeldende prisliste til forretningsfører. Blir fakturert felleskostnader fra garasjesameie. Locus Ensjø Borettslaget, gnr 129 bnr 27 seksjon nr 1 ligger i samme bygningsmasse som sameiet 0158 Locus Ensjø Nord Eierseksjonssameie. Borettslaget har inngått IN-ordning med innfrielse 28.2 og 30.8. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig, halvårlig eller kvartalsvis. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem AS sine sider https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifteskjema. Utfylt eierskifteskjema sendes til kundeservice@techem.no. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208074458
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,04%
Restsaldo	174 695 000,00
Innfrielsesdato:	28.02.2063
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Avdragsfritt til og med februar 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: 6 707,75,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 98208074458; IN lån 1 - Akonto renter	4 430,75	
Lån nr: 98208074458; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	2 112,00	
TV/bredbånd	165,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	85,-
Fradragsberettigede kostnader:	57 974,-
Annen formue:	10 344,-
Gjeld:	1 110 000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208074458
Restsaldo:	1 110 000,00
Kapitalkostnader:	4 412,37

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 110 000,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 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: Y25E6-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

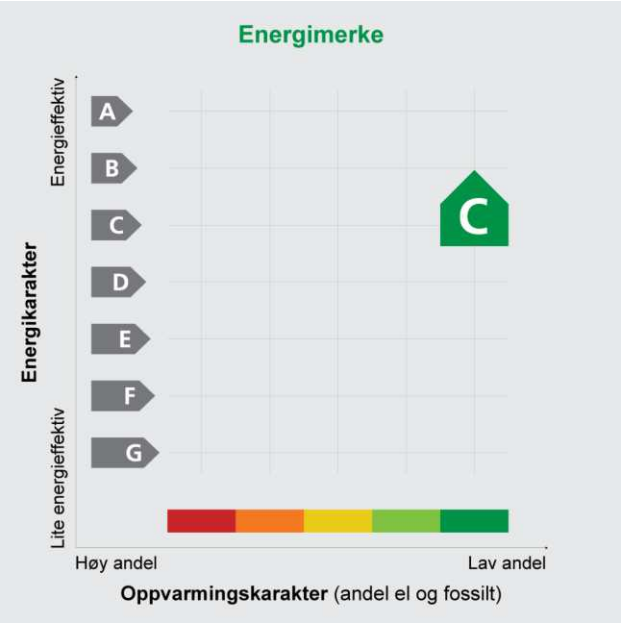
Underskriverne

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

ENERGIATTEST

Adresse	Gladengveien 7B
Postnr	0661
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	
Gnr.	129
Bnr.	27
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300746173
Bolignr.	H0402
Merkenr.	A2022-1444482
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: H0402
Dato: 30.09.2022 13:13:37
Energimerkenummer: A2022-1444482
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.	H0402
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 %

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

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

Vedtekter for

Locus Ensjø BRL

Org. nr. 927 182 726

Vedtatt i stiftelsesmøte den 23.3.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

ooOoo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Aleksander Sverkmo
GLADENGVEIEN 5C

Dato: 01.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508940
8418791

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.129 BNR. 25

Vi viser til bestilling av 20250401 for GLADENGVEIEN 5C.

GNR. 129 BNR. 25

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.01.1941.

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

4135 m²

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

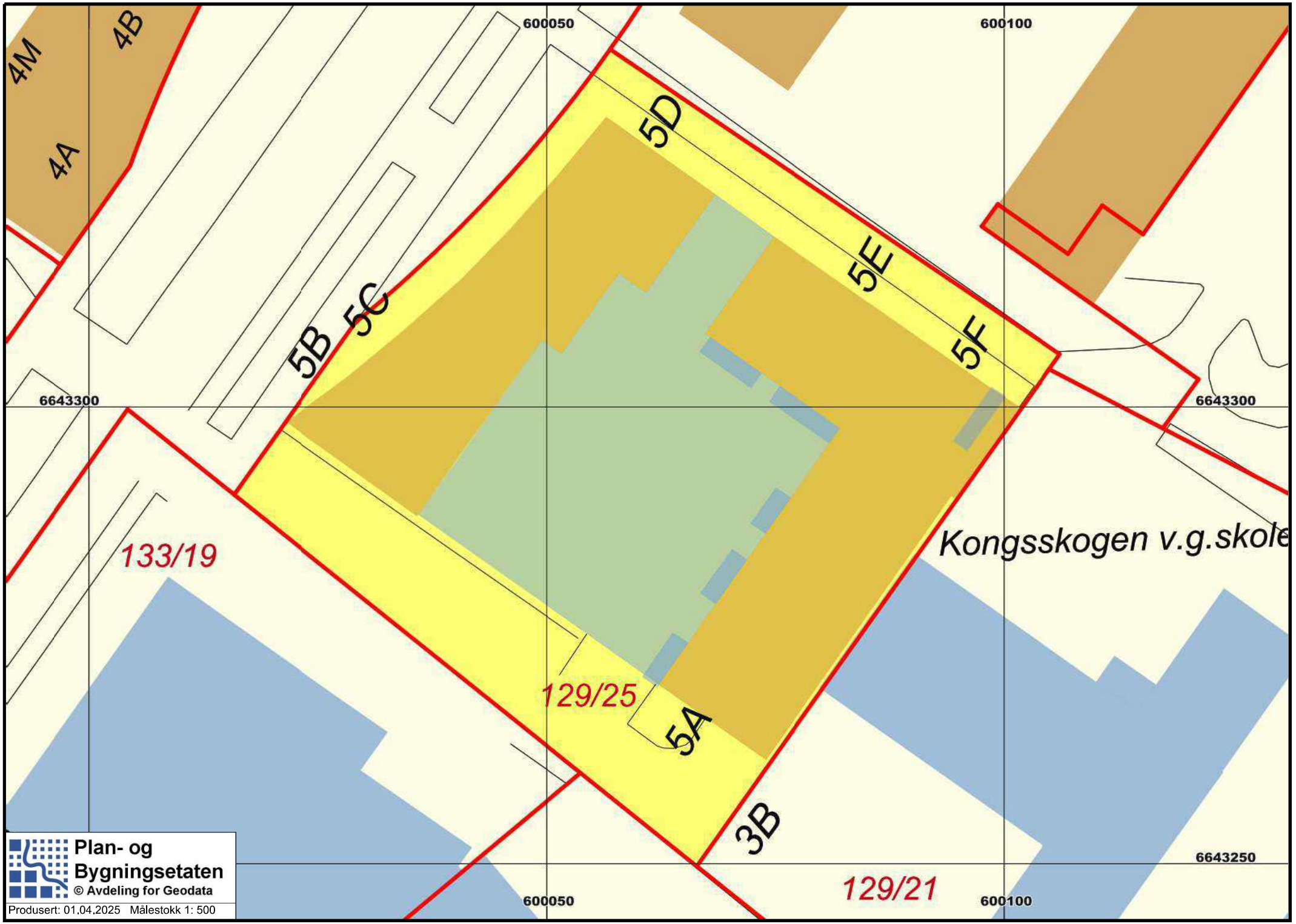
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


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

Gladengveien 7B

Nabolaget Ensjø - vurdert av 327 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	13 min 1 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	15 min 1.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	8 min 0.6 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	15 min 1.3 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	9 min 0.7 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	14 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Malerhaugen barnehage (1-5 år) 45 barn	5 min 0.3 km
Stålverkskroken barnehage (1-5 år) 80 barn	5 min 0.4 km
Ensjø Torg barnehage (0-5 år) 62 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ensjø	2 min
Rema 1000 Ensjø	3 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Fyrstikktorget	11 min
Apotek 1 Ensjø	3 min
Vinmonopolet Hasle Torg	12 min

SPORT

Fyrstikkaleen flerbrukshall	9 min
Kampen park	9 min
Fresh Fitness Ensjø	3 min
SATS Kampen	11 min

«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

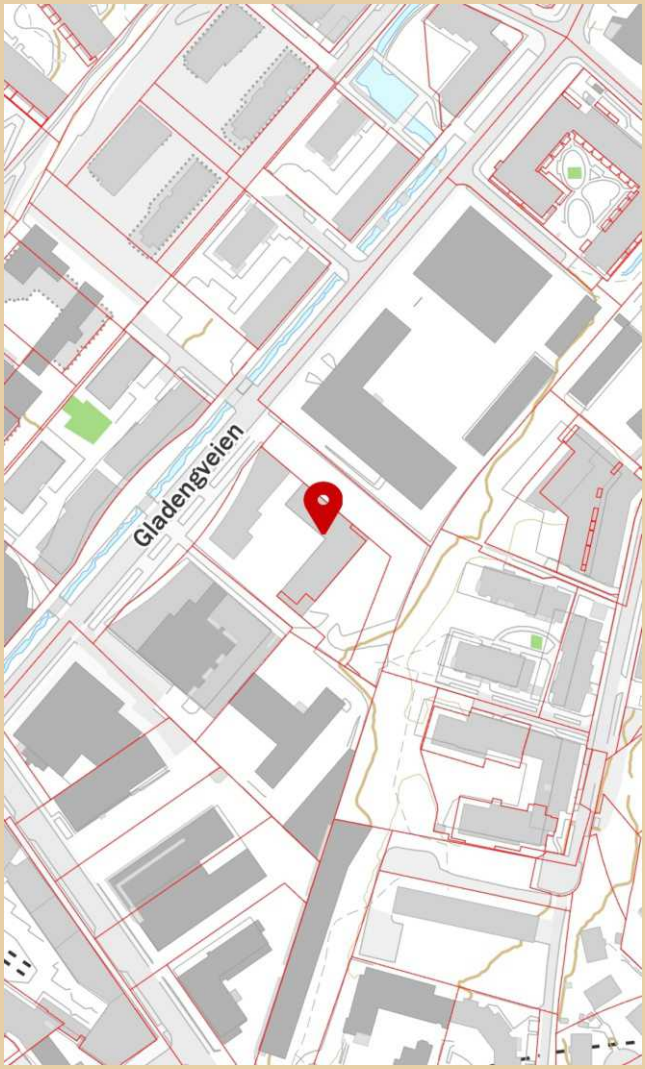
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

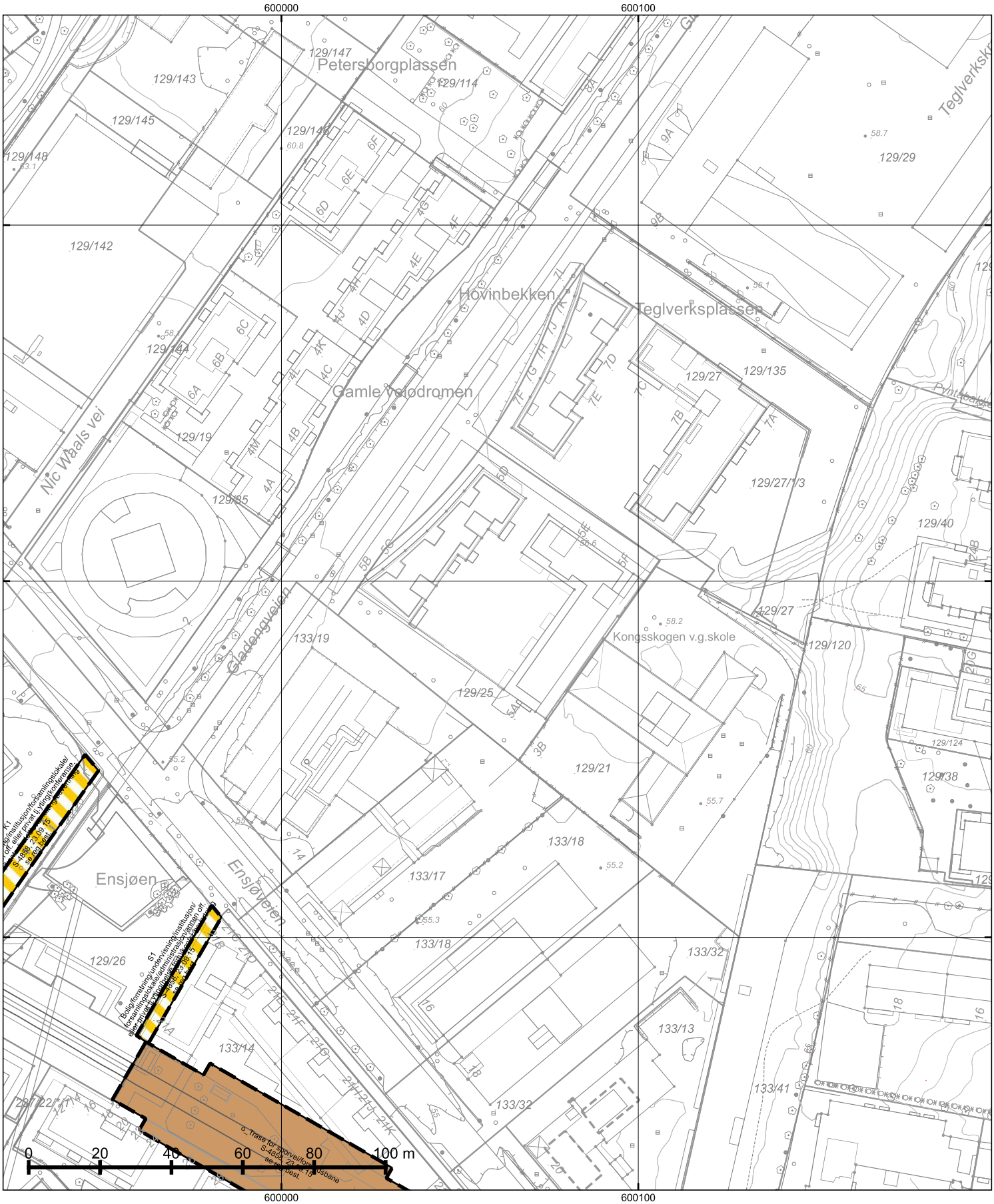
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

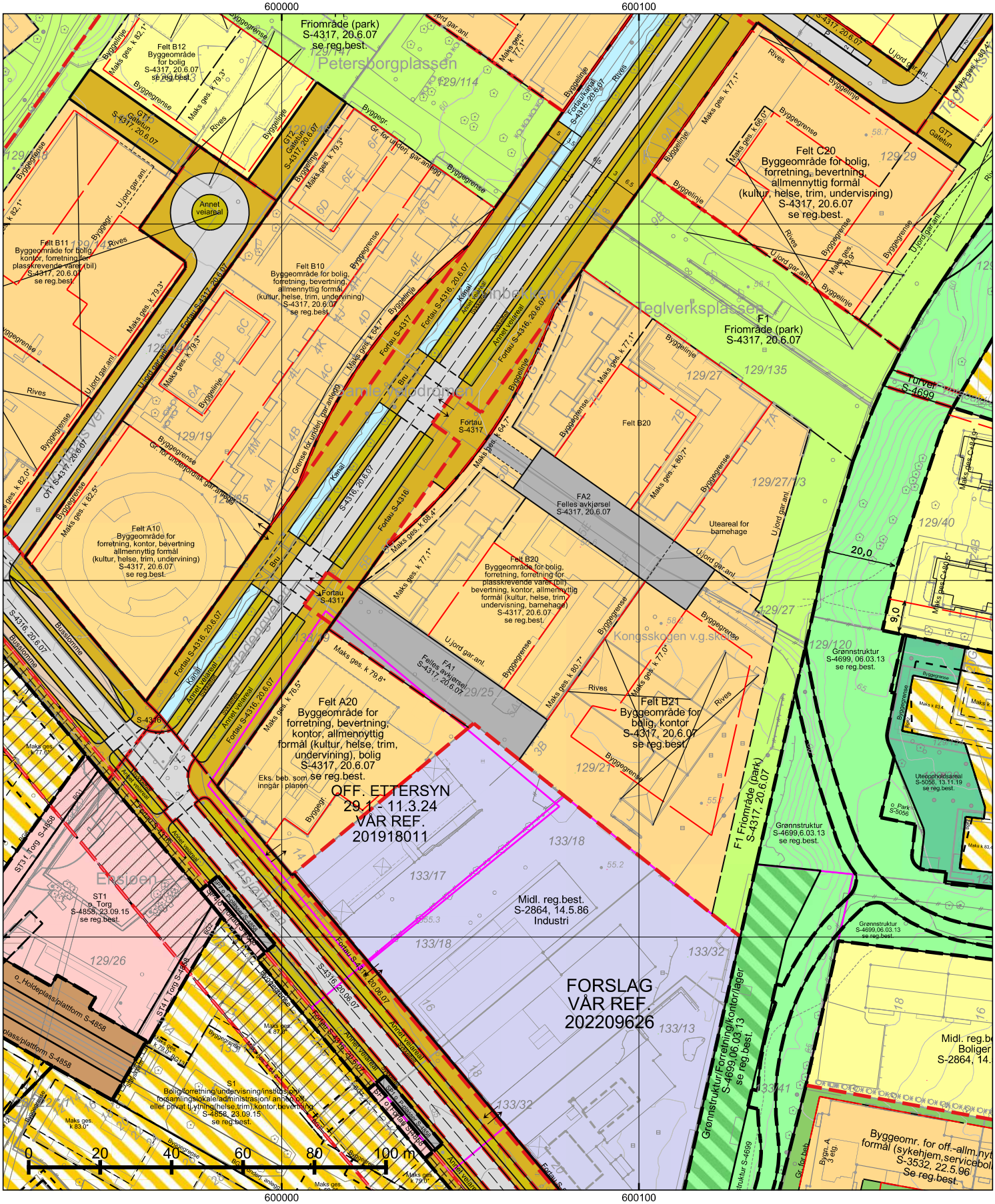
Reguleringskart

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

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

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

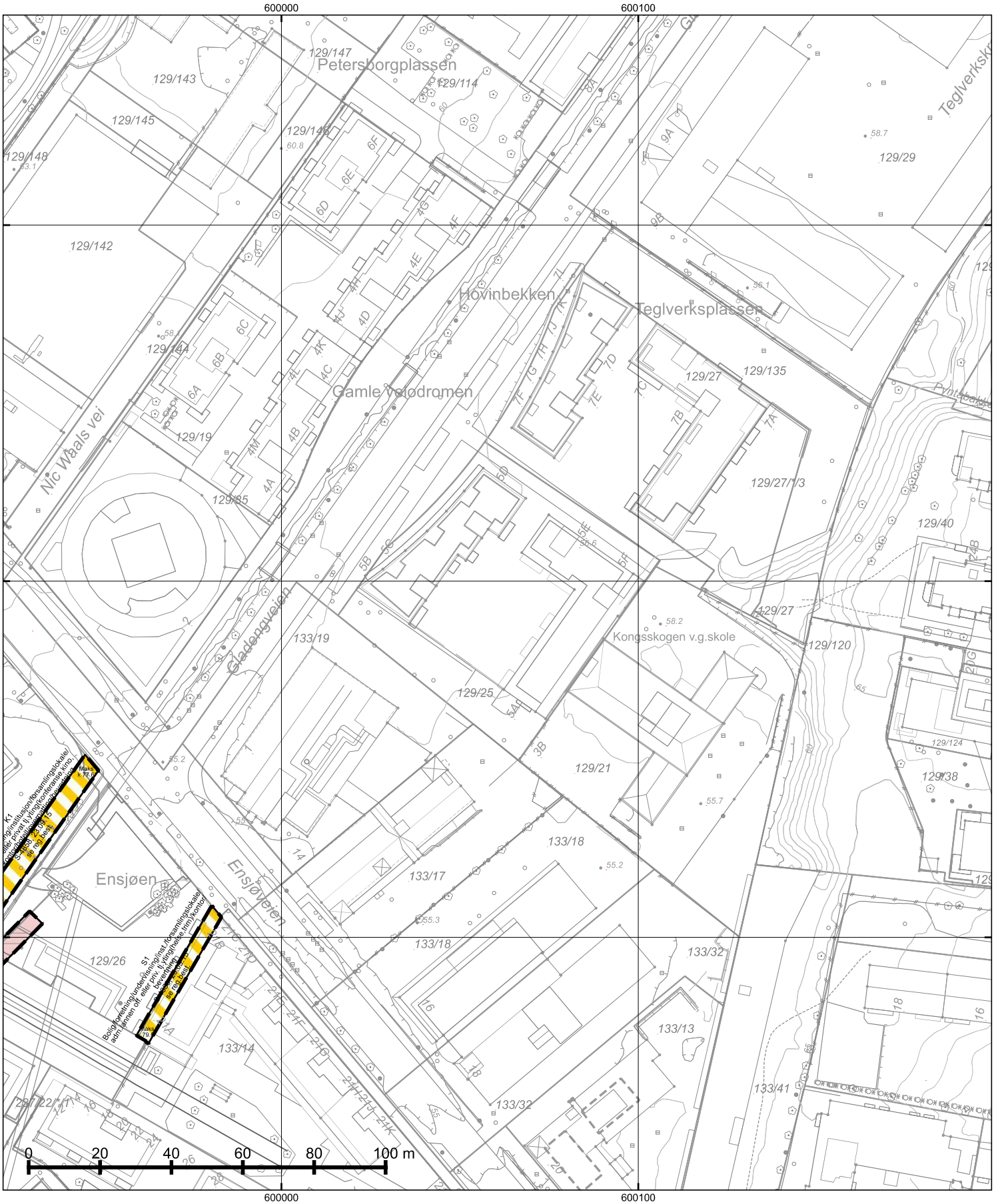
Reguleringskart

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

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

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

Reguleringskart

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

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

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

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

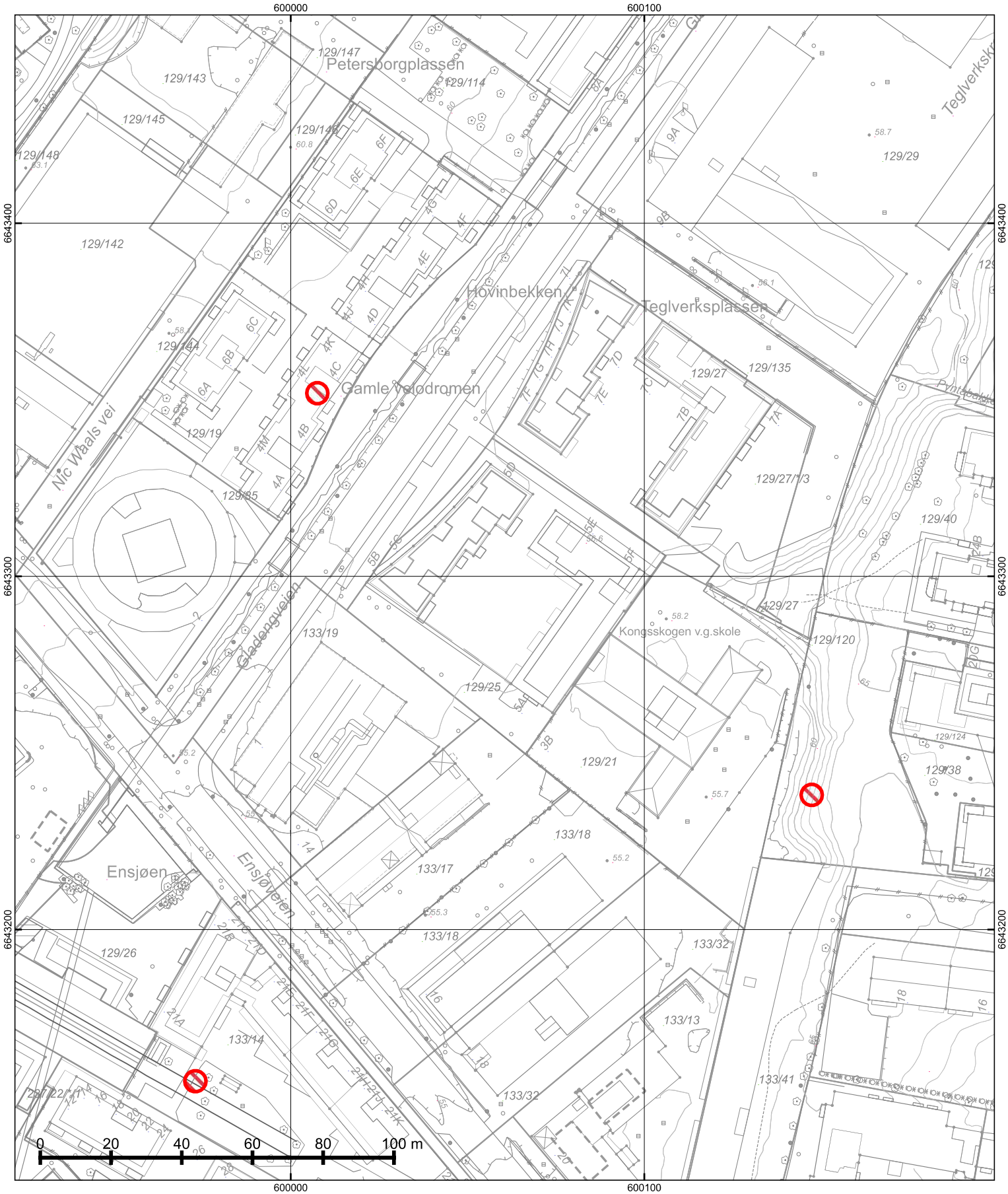
- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 56 - Underjordisk anlegg
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 -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

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

- RpRegulertHøyde

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

- Inn-/utkjøring
- Brukar



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

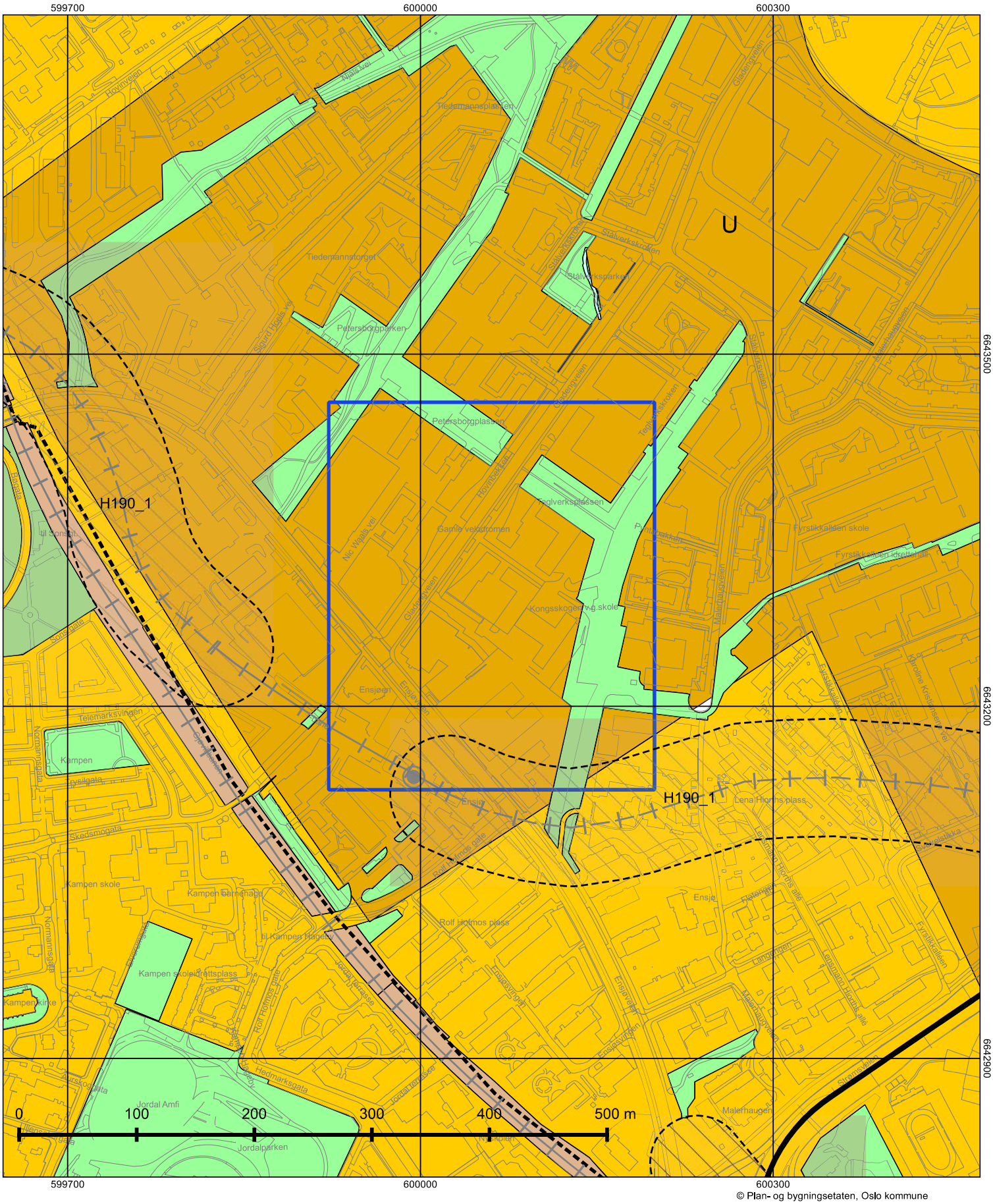
Naturmangfold

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

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

Deres ref.: 42215/ WM120_3000187_3006423
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan





B - 23.04.21 Terrasseboder justert
Ny balkongdør

A - 13.05.19 Redusert balkongdybde mot Gladengveien

Prosjekt:

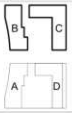
GLADENGVEIEN 3-7

Gladengveien 3-7
0661 Oslo

Gårdsnummer: 129
Bruksnummer: 25

Tiltakshaver:
Gladengen bolig AS
Drammensveien 161
0277 Oslo

Arkitekt:
HRTB
HRTB AS
Arkitekter MNAL
St. Olavs gate 28
0166 Oslo



Prosjektfase:
RAMMESØKNAD

Tegningsnummer.:
A20 010
Hus B og C Plan 4

Målestokk:
1:200

Ark:
A3

Tegnet av:
WF

Kontrollert av:
KL

Dato:
18.02.2019

Revisjon:
B

Y:\Prosjekt\Gladengveien 3 - Etapp6 PROSJEKTERING\02 ARK\021 ArchiCad (modellfiler)\KONTRAKTSTEGNING\Gladengveien 3_KONTRAKTSTEGNING.pln

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. 75 i LOCUS ENSJØ BRL, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
316260075

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvartal

Saksbehandler: Aleksander Sverkmo

Telefon / Mobil: 22 22 07 00 / 473 83 174

E-post: aleksander.sverkmo@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.
