PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

GLADENGVEIEN 8A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Ferdigattest og byggetegninger

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet
Gladengveien 8 A, 0661 OSLO
OSLO kommune
gnr. 129, bnr. 109, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 14.10.2025 **Rapportdato:** 16.10.2025 **Oppdragsnr.:** 14158-2515 **Referansenummer:** QR7440

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

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

Norsk takst

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

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

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

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

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

4-roms eierseksjon med sentral og attraktiv beliggenhet på Ensjø.

Parkeringsplass med mulighet for El-bil lader i felles underjordisk garasjeanlegg og heis mellom etasjene.

Overbygget sydvestvendt balkong på 25 m² med utgang fra stuen.

Sydøstvendt balkong på 3 m² med utgang fra hovedsoverommet.

I tillegg har sameiet en felles takterrasse.

Boligen ligger i 5. etasje og består av entrè/gang, bad/wc, stue/kjøkken, spisestue, bad en suite, 2 walk-in closet og 2 soverom.

I tillegg kommer kjellerbod på 5 m².

Leiligheten har takhøyde på 2,5 m.

Oppvarming med radiatorer fra fjernvarmeanlegg.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Varmekabler på badene.

Tilstandsregistreringen har kun registrert normal bruksslitasje angitt som tilstandsgrad 1.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

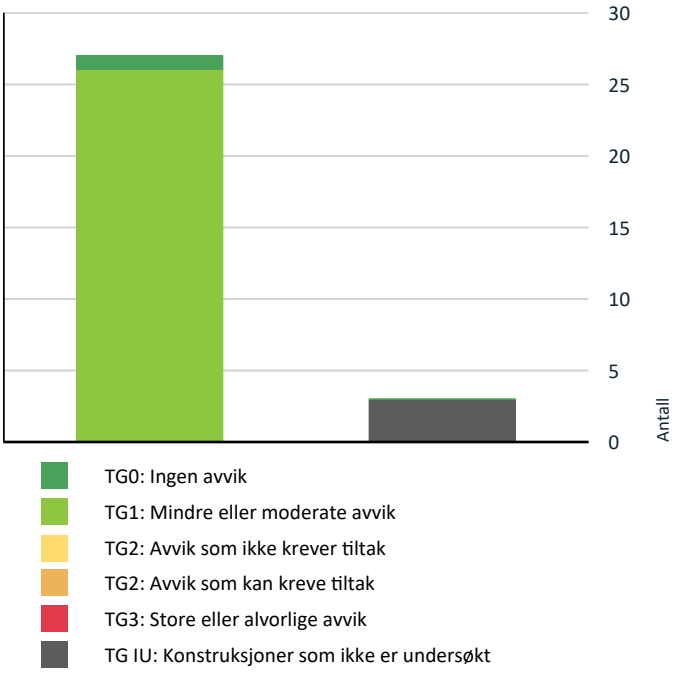
Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Utvendig > Bygning generelt	Gå til side
	Våtrom > 5. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
	Våtrom > 5. Etasje > Bad en suite > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2016

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Moderne boligblokk fra 2016 over 6 etasjer og underjordisk garasjeanlegg med heis mellom etasjene. Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong. Fasader består av plater. Flatt tak tekket med papp/membran.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass og produksjonsår 2015.

TG 1 Dører

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 35 dB.
Balkongdører med 2-lags isolerglass og produksjonsår 2015.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong på 25 m² med utgang fra stuen.
Utstyrt med utelys, stikkontakter og glassrekkverk.
Terrassemarkiser med fjernbetjening.

Balkong på 3 m² med utgang fra hovedsoverommet.
Utstyrt med utelys, stikkontakter og glassrekkverk.

Gulv med balkonggress hindret tilgang til vurdering av eventuelt tettesjikt samt registrering og vurdering av fallforhold. Forutsetter preakseptert løsning.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater består av parkett.
Vegger og himlinger består av malt betong og malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av støpt betong.
Det er kun målt høydeforskjeller innenfor toleransekravet.
Målinger er gjennomført i stue og kjøkken.

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører.
Glassdør mellom entrè/gang og stue/kjøkken.

TG 1 Garderober

Skyvedørsgarderobe med innredning på hovedsoverommet.
Garderobeskap med innredning på soverom 2.
2 stk. walk-in closet med innredning.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/WC

Generell

Våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte LED-downlights.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Nedsenket gulv i dusjen.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og fuktsikring med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skap og heldekkende porselenvask.
- Speilskap med lys.
- Vegghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

5. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført fordi våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin.
Undersøkelsen er derfor ikke nødvendig etter standardens krav. Det er søkt med fuktindikator på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

5. ETASJE > BAD EN SUITE

Generell

Våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin.

5. ETASJE > BAD EN SUITE

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte LED-downlights.

5. ETASJE > BAD EN SUITE

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Nedsenket gulv i dusjen.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel.

5. ETASJE > BAD EN SUITE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og fuktsikring med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

5. ETASJE > BAD EN SUITE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
- Dusjnisje med skyvedører.
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende porselenvask.
- Speilskap med lys.
- Vegghengt wc.
- Bidet.
- Elektrisk håndklevarmer.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

5. ETASJE > BAD EN SUITE

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

5. ETASJE > BAD EN SUITE

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført fordi våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin.
Undersøkelsen er derfor ikke nødvendig etter standardens krav. Det er søkt med fuktindikator på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplater.
Planlimt rustfri oppvaskkum og ett-greps blandebatteri.
Benkebelysning. Komfyrvakt.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Varmeskuff.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap.

Det er montert automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator tilknyttet bygningens sentralavtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyning med rør i rør system. Felles varmtvann.
Rørfordelingsskap på begge badene med stoppekraner for varmt og kaldt vann samt egne stoppekraner for varmt og kaldt vann i kjøkkenbenken.
Stoppekraner er ikke funksjonstestet.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

TG 1 Bredbåndstilknytning

Bredbåndstilknytning via fibernett.

TG 1 Porttelefonanlegg

Porttelefon.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming med radiatorer fra fjernvarmeanlegg.

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Hovedsikringer og overspenningsvern på 50 A.
Det er 13 fordelingskurser.
Fjernavlest måler er plassert i felles tavle i kjelleren.
Spørsmål til eier er besvart av takstmannen.

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.
   2016

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger fra boligen var ny.

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

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 el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

På generelt grunnlag bør det alltid foretas en gjennomgang av elektriske anlegg.



Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Felles brannvarslingsanlegg. Sprinkleranlegg.
Brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

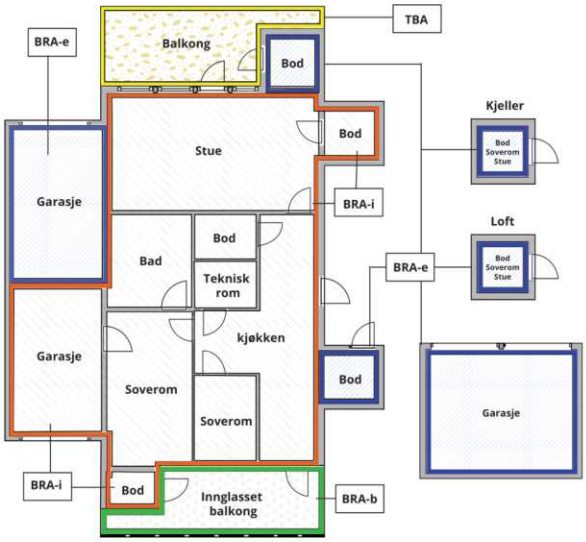
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	97			97	28
Kjeller		5		5	
SUM	**97**	**5**			**28**
SUM BRA	**102**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Entré/gang, bad/wc, stue/kjøkken, spisestue, bod, bad en suite, walk-in closet, walk-in closet 2, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder kjellerbod på 5,3 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	97	0

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2025	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	129	109		29	2640 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Gladengveien 8 A, 0661 OSLO

Hjemmelshaver
Robin Sandvid (dbo)

Kommentar
Eiendommen er seksjonert og arealet gjelder hele Sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet på Ensjø.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 2640 m² som tilhører Sameiet.

Parkering

Parkeringsplass med mulighet for El-bil lader i felles underjordisk garasjeanlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.10.2025	Egenerklæringen er ikke utfylt da den gjelder et dødsbo.	Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent	14.10.2025	Opplysninger gitt av rekvirent i telefonsamtale.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.10.2025	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QR7440

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306250234

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Pål Fredrik Sandvid	Tom Sandvid

Gateadresse
Gladengveien 8A

Poststed	Postnr
OSLO	0661

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Robin Sandvid

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap:

Polise/avtalenr.:

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250234

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250234

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250234

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 306250234

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pål Sandvid	2c1359f8aa3d8644319d716b8e2f0323e85fc363	28.10.2025 07:53:52 UTC	Signer authenticated by One time code

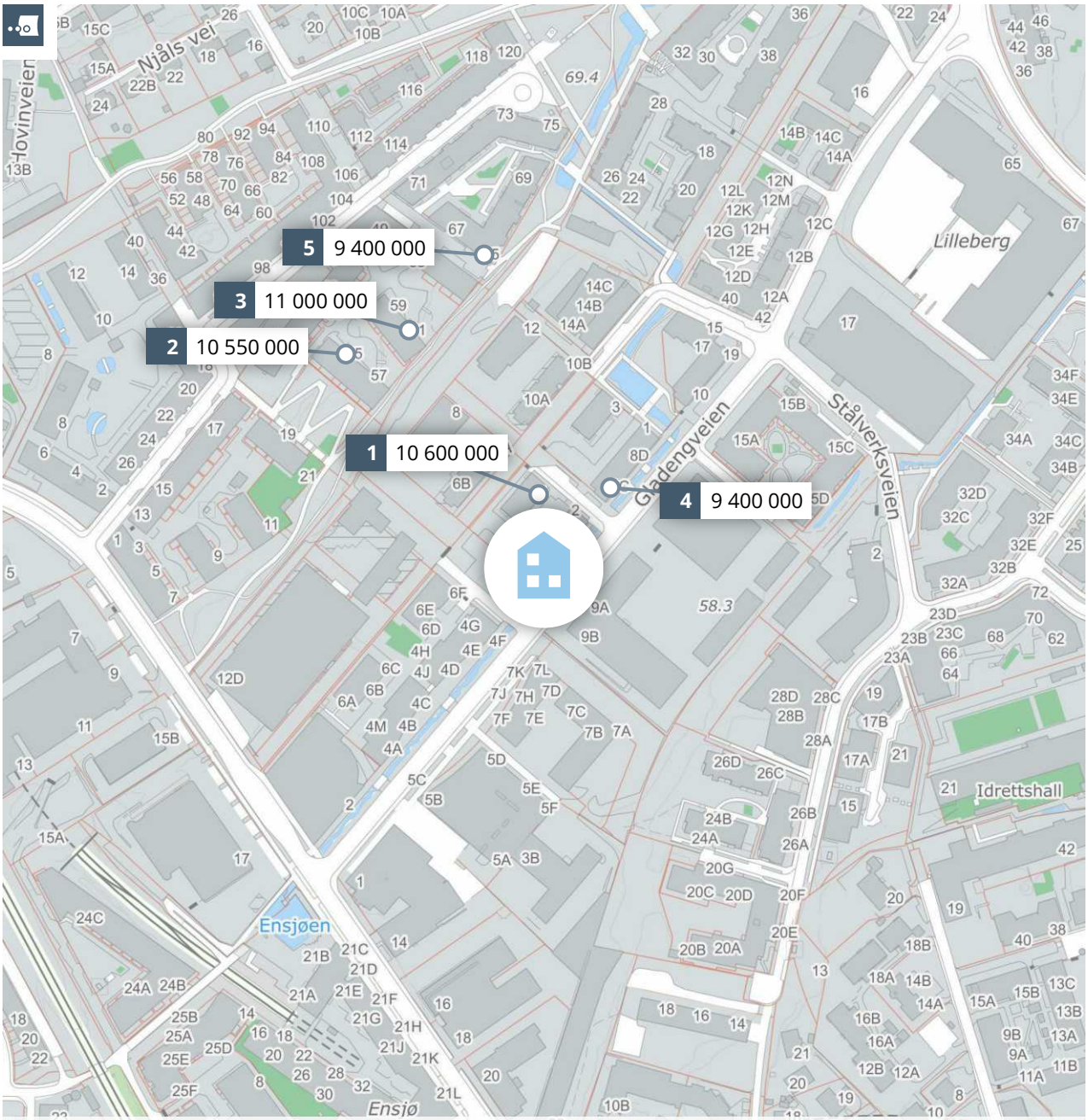
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
tom ralph sandvid	73ff9498b25c5d5910fed84d075a2f2bed96c854	29.10.2025 09:16:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 306250234

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

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

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



Meglers verdivurdering

GLADENGVEIEN 8 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 29.10.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gladengveien 8 A, 0661 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2016

GNR 129 BNR 109 FNR 0 SNR 29 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Ensjø nord

Verdivurdert til

9 690 000

0	9 690 000	99 897
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	97 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2016

Fellesutgifter	5 724
Formue	30 851
Soverom	3
Etasje	5

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stålverkskroken 4 89 m² 2017 7. etg 3 sov	21.06.2025	9 800 000	**10 600 000**	0	10 600 000	**119 101**
2	Sigurd Hoels vei 55 93 m² 2017 4. etg 3 sov	05.06.2025	9 400 000	**10 550 000**	0	10 550 000	**113 441**
3	Sigurd Hoels vei 61 106 m² 2017 1. etg 4 sov	27.05.2025	11 000 000	**11 000 000**	0	11 000 000	**103 774**
4	Gladengveien 8 C 97 m² 2016 4. etg 2 sov	29.10.2024	9 950 000	**9 400 000**	0	9 400 000	**96 907**
5	Sigurd Hoels vei 65 86 m² 2019 3. etg 3 sov	13.10.2025	9 150 000	**9 400 000**	0	9 400 000	**109 302**

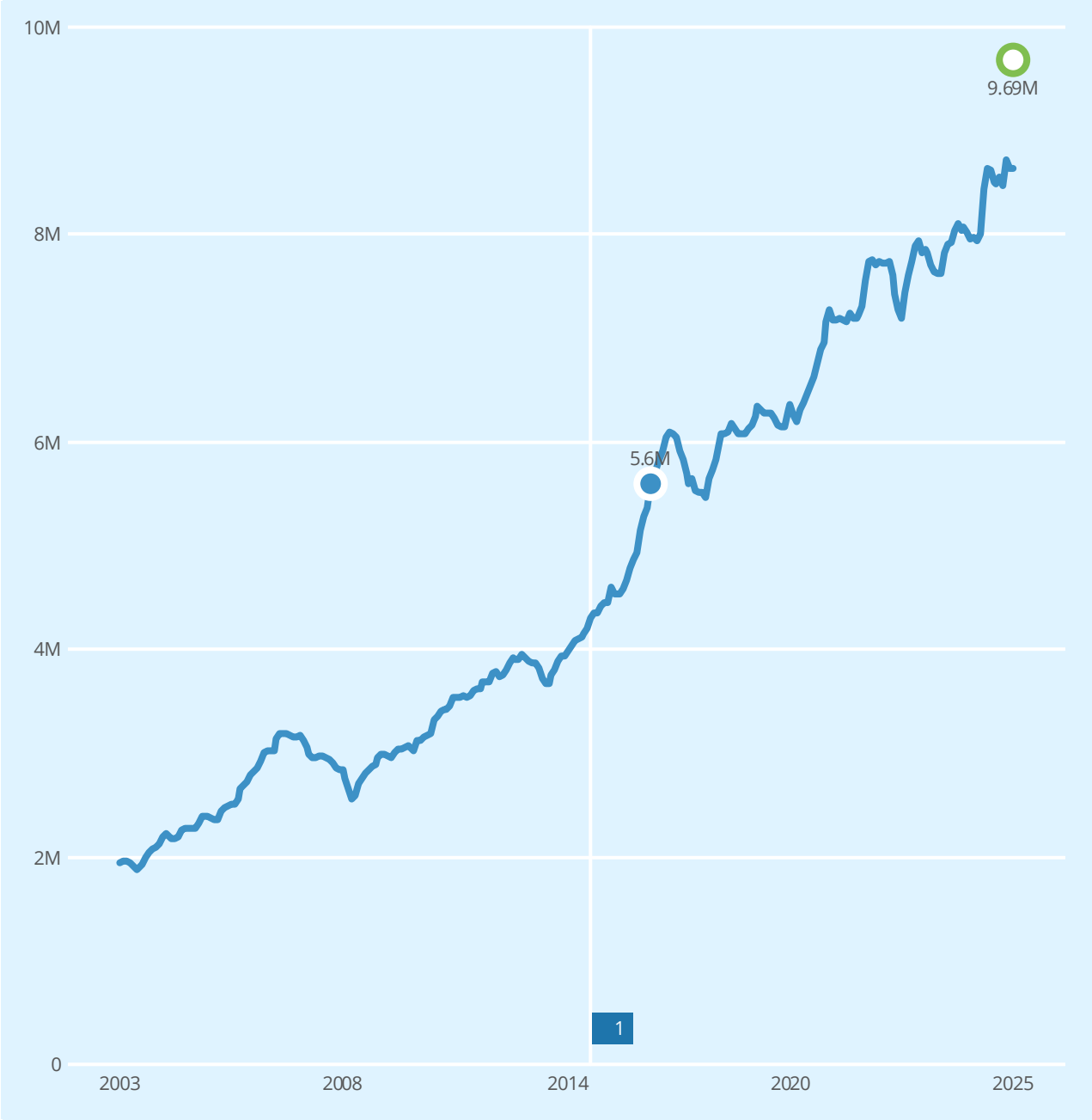
Moderne 4-roms hjørneleilighet i bygg fra 2016. Kun TG1. Solrik balkong på 25 m². Mulig hybel. Garasjeplass medfølger. Høy standard.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.07.2016		01.07.2016	-	5 600 000	-	5 600 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Leiligheten ble kjøpt på tegning. Medfølgende garasjeplass.

Leiligheter til salgs i Ensjø nord grunnkrets nå

19
leiligheter til salgs

8.1M
7.9M
7.7M
7 531 000 Prisantydning i snitt
7.3M
7.1M
6.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
96
dager

Leiligheter solgt i Ensjø nord grunnkrets siste 3 mnd

44
leiligheter solgt

7 008 000 Salgspris i snitt
6 972 000 Prisantydning i snitt
6.9M

Solgt i snitt i løpet av
18
dager

for 0.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

110 457 Ensjø nord grunnkrets i snitt siste 3 mnd

104 118 Gamle Oslo bydel i snitt siste 3 mnd

99 897 Gladengveien 8 A Totalpris 9 690 000

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 694

Verkshagen Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Verkshagen Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:
16. april 2024 kl. 18:00, Teglverket skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Innkomne forslag: Hyppigere vask av oppganger i vinterhalvåret
7. Innkomnne forslag: Endring av vedtekter om garasjeplass §4.2 (4)
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Verkshagen Boligsameie

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Bjørnar Sollie er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Bjørnar Sollie foreslått. Som protokollvitner ble XX og XX foreslått.

Sak 4

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 5

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. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Innkomne forslag: Hyppigere vask av oppganger i vinterhalvåret

Forslag fremmet av:
Syed Hani Ali Zaidi

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker at det vaskes tre ganger i uka i vinterhalvåret.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Bakgrunn for styrets innstilling: Det vaskes i dag en gang i uka i sommerhalvåret og to ganger i uka i vinterhalvåret. Styret er klar over at det til tider har vært / er utfordringer med kvaliteten på vedlikeholdet. Styrets oppfatning er at mangelfullt renhold skyldes disse kvalitetsutfordringene, og at løsningen ikke er å øke

hyppigheten på renhold fra to ganger ukentlig i vinterhalvåret. Å vaske én ekstra gang i uka i vinterhalvåret vil koste sameiet ca. 50 000 kr årlig (styrets estimat før innhenting av ev. konkret tilbud).

Forslag til vedtak

Det bestilles vask av oppgangene tre ganger i uka i vinterhalvåret.

Sak 7

Innkomnne forslag: Endring av vedtekter om garasjeplass §4.2 (4)

Forslag fremmet av:
Bjørn Gunnar Lyche og Ola Børre Larsen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Ønsker å endre dagens tekst i vedtektene som omhandler utleie av garasjeplasser slik at det vil være mulig å leie ut til andre enn de som bor i sameiet.

Dagens tekst i vedtektene:

(4) Parkeringsplassene kan ikke leies ut til personer som ikke er bosatt i sameiet eller eier en leilighet i sameiet.

Forslaget er å endre til følgende tekst:

(4) Beboere som disponerer p-plass i garasje kan leie ut sin plass også til andre enn de som bor i sameiet. Leieforhold skal meldes styret, og det skal foreligge skriftlig kontrakt (iht sameiets utarbeide std-mal) på leieforholdet. Ansvaret ved bruken av plassen, bruk av strøm på plassen mm knyttes overordnet til eierseksjonen som disponerer plassen i sameiet.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres som beskrevet i forslaget.

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 140 000.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Bjørn Gunnar Lyche
  Valgkomiteens innstilling

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

- Hanne Grydeland
  Valgkomiteens innstilling
- Velges i det fysiske møtet

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

- Per Einar Enersen
  Valgkomiteens innstilling
- Stian Bakke Tornes
  Valgkomiteens innstilling

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

- Velges i det fysiske møte
- Velges i det fysiske møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Gunnar Lyche	Stålverkskroken 4
Nestleder	Hanne Grydeland	Gladengveien 8 B
Styremedlem	Fredrik Horn	Stålverkskroken 4
Styremedlem	Hajra Iftikhar Khan	Gladengveien 8 A
Varamedlem	Per Einar Enersen	Gladengveien 8 A
Varamedlem	Stian Bakke Tornes	Gladengveien 8 A

Valgkomiteen
Styret

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post verkshagen@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Verkshagen Boligsameie
Sameiet består av 66 seksjoner.
Verkshagen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917082197, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
129 109

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

Verkshagen Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

BESKYTTET

Styrets arbeid
Det foregående årets styre i Verkshagen Boligsameie ble konstituert i april 2024. Det foregående året er blant annet følgende arbeid gjennomført:

- **Sak mot Obos / skader på glassrekkverk**
  Stålverkskroken sameie inngikk høsten 2022 forlik med Obos om utbedring / erstatning av en rekke mangler ved bygget. Mange av forholdene gjelder også våre bygg, og er forhold vi har varslet Obos / Veidekke om over en lang periode. Styret rettet i 2023 krav mot Obos i Forliksrådet - vha. samme advokat som Stålverkskroken benyttet - om utbedring / erstatning for bl.a. mangelfullt glassrekkverk og mangelfullt betongdekke i parkeringskjelleren.

  Obos har gått med på å utbedre betongdekket i parkeringskjelleren (påføre epoksy-belegg), men har ikke imøtekommet noen av de øvrige kravene. Styret er sterkt uenige med Obos i at de ikke har ansvar for å utbedre forholdene over, særlig glassrekkverkene mener vi må utbedres.

  Det som er problemet er at glassene som tjenestegjør som rekkverk på balkongene ikke tåler det forurensede vannet som kommer fra balkongene over. Dette var utbygger åpenbart klar over før oppstart, da det fremkommer at slikt ikke skal skje i kravsspesifikasjonen for prosjektet. Mens FDV-instruksen hevder at dette skal vaskes med vanlig vann og myk klut/svamp, hevde Veidekke at skadene i glasset lar seg vaske bort med kraftige skuremidler, eddik etc. (altså det motsatte av hva FDV-instruks tilsier). Sintef har i rapport for Stålverkskroken (2022) konkludert med at "[...] merker på glassene i rekkverkene i Stålverkskroken sameie kommer blant annet fra
  avrenning fra betongdekkene over, som er overliggende balkonger eller overbygg. [...]. Sementvann og løsninger fra betong er sterkt alkaliske og virker korroderende på glass. For å redusere risikoen for at disse skadene oppstår igjen, bør balkongene dreneres."

  Vi mener at det ikke er holdbart at Obos ikke tar ansvar for å utbedre feilen i vårt sameie, både fordi dette er en bygningsteknisk feil og fordi de har utbedret feilen i Stålverkskroken sameie, som er oppført som *samme prosjekt* som Verkshagen sameie.

  Saken er pågående.

- **Generelle kontroller og utbedringer**
  Årlig service på vann, varme og sprinkelanlegg er utført, og det er funnet at anleggene er i orden. Det er foretatt mindre utbedringer i fellesområdene: Garasjeporten har fått nye fjører og deksler, og det er montert sensorer for automatisk åpning av garasjeporten ved utkjøring. Utekran ved Stålverkskroken 4 er skiftet ut. Det er bestilt service av avfallsbrønner (da disse fyller seg med vann). Det er kjøpt inn vifter for å tørke vann garasjekjelleren på de mest snørike dagene. Det er meldt inn manglende skilting av Stålverkskroken 4 til Bymiljøetaten.

- **Takterrassen og Grønn Gruppe**
  Pergolaen ble våren 2023 forsterket med en betongfot, og er nå igjen funksjonell etter at det ene benet blåste ned sommeren før. Sommeren 2023 ble det imidlertid vanskelig å benytte takterrassen, da to måkefamilier slo seg ned med egg og unger

BESKYTTET

på taket. I år har vi spent liner over fordrøyningsbedet for å forsøke å holde måkene unna, samt har et mål om å være jevnlig oppe på takterrassen gjennom våren for å avskrekke fra hekking. Alle beboere oppfordres til å være med på "dugnaden": Vi må ha menneskelig aktivitet på taket minst to ganger daglig frem til sommeren.

- **Fasadevask**
  Fasadevask våren 2022 ble utsatt i forbindelse med rivingen av stålverkshallene. Fasadevasken våren 2023 ble skrinlagt da AF Decom gikk tilbake på skriftlig bekreftelse av at de ville dekke utgifter til vask av fasaden, da de mente å ikke kunne påvise at fasaden var tilskitnet av støv fra rive-prosjektet. Styret er i prosess med å hente inn tilbud på vask av fasade og balkongglass våren 2024.

- **Økning av felleskostnader**
  Styret besluttet å øke felleskostnadene med 4 % fra 01.01.2024 for å holde følge med leverandørenes prisstigning. Det ble også besluttet å øke garasjeleie med 50,- kroner per måned per plass, samt øke husleiebidraget for TV/Internett med 51,- kroner per måned, da disse to kostnadene har vært uendret de siste årene og ikke lenger speilet faktisk kostnad.

- **Det er nå mulig å lese av varmeforbruk på daglig basis**
  Det er montert TSS radioinnsamlere fra Techem i oppgangene, slik at det nå er mulig for alle seksjonseiere å få innsyn i eget forbruk av varmtvann på daglig basis. Sameiet leier radioinnsamlerne gratis av Techem, og betaler rundt 50 kr per seksjon per år for tilgang til portalen.

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 799 210.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8% for renovasjon, 20,3% for vann- og avløp og 145% for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2% fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Verkshagen Boligsameie.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 er på kroner 126 016. Dette er en økning på kroner 6346.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 4% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET

Til årsmøtet i Verkshagen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Verkshagen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 sameiets 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.

Oslo, 21. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 917 082 197, KUNDENR. 694

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	- Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 089 449	2 624 799	3 121 000	3 249 000
Andre inntekter	3	47 957	137 914	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 137 406**	**2 762 713**	**3 121 000**	**3 249 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-16 920	-20 000	-22 000
Styrehonorar	5	-130 000	-120 000	-130 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-8 875	-8 375	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-119 670	-115 070	-123 000	-127 000
Konsulenthonorar	7	-88 750	-38 386	-40 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-399 406	-718 682	-530 000	-605 000
Forsikringer		-198 979	-180 403	-200 000	-220 000
Kommunale avgifter	9	-654 305	-534 094	-746 000	-756 000
Energi/fyring	10	-659 795	-625 822	-500 000	-460 000
TV-anlegg/bredbånd		-307 806	-259 793	-285 000	-340 000
Andre driftskostnader	11	-389 589	-394 833	-437 000	-451 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 975 506**	**-3 012 377**	**-3 021 000**	**-3 203 000**
DRIFTSRESULTAT		**161 900**	**-249 664**	**100 000**	**46 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	11 831	2 148	4 000	2 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**11 831**	**2 148**	**4 000**	**2 000**
ÅRSRESULTAT		**173 731**	**-247 517**	**104 000**	**48 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		173 731	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-247 517		

BESKYTTET

VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 917 082 197, KUNDENR. 694

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		20 862	21 282
Kundefordringer		1 923	28 458
Forskuddsbetalte kostnader		96 659	277 731
Energiavregning	13	32 013	329 208
Driftskonto OBOS-banken		365 276	539 271
Sparekonto OBOS-banken		474 177	18 216
SUM OMLØPSMIDLER		**990 911**	**1 214 166**
SUM EIENDELER		**990 911**	**1 214 166**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		799 210	625 479
SUM EGENKAPITAL		**799 210**	**625 479**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		53 211	52 150
Leverandørgjeld		138 595	536 537
Annen kortsiktig gjeld	14	-105	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**191 701**	**588 687**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**990 911**	**1 214 166**

BESKYTTET

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 19.03.2024
Styret i Verkshagen Boligsameie

Bjørn Gunnar Lyche /s/ Fredrik Horn /s/ Hajra Iftikhar Khan /s/

Hanne Grydeland /s/

BESKYTTET

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 415 876
Felleskostnader	292 248
Kabel-TV	256 608
Garasjeleie	91 800
Frysebokser	16 653
Hybel	11 664
Strøm elbil	4 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 089 449**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Refusjon	47 957
SUM ANDRE INNTEKTER	**47 957**

BESKYTTET

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	**-18 330**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 130 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 15 131, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 875.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-72 244
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 038
Andre konsulenthonorarer	-4 469
SUM KONSULENTHONORAR	**-88 750**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-31 720
Drift/vedlikehold VVS	-32 257
Drift/vedlikehold elektro	-19 263
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 543
Drift/vedlikehold heisanlegg	-118 230
Drift/vedlikehold brannsikring	-45 758
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-75 539
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-52 539
Kostnader dugnader	-2 557
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-399 406**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-372 913
Renovasjonsavgift	-281 392
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-654 305**

BESKYTTET

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-235 567
Fjernvarme	-424 228
SUM ENERGI / FYRING	**-659 795**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 363
Container	-7 730
Lyspærer og sikringer	-6 104
Vaktmestertjenester	-129 703
Vakthold	-12 223
Renhold ved firmaer	-150 795
Snørydding	-34 713
Andre fremmede tjenester	-24 696
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-15 131
Andre kontorkostnader	-1 382
Bank- og kortgebyr	-3 250
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-389 589**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 328
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 961
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 231
Andre renteinntekter	311
SUM FINANSINNTEKTER	**11 831**

BESKYTTET

NOTE: 13
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-409 260
SUM INNTEKTER	**-409 260**

KOSTNADER

Administrasjon	45 424
Fjernvarme	395 849
SUM KOSTNADER	**441 273**

SUM ENERGIAVREGNING	**32 013**

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: 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fakturagebyr	105
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**105**

BESKYTTET

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6659540. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

BESKYTTET

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 16.04.24
Selskapsnummer: 694 **Selskapsnavn:** Verkshagen Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**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.

HUSORDENSREGLER FOR

VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på styremøte 01.09.2016

Et boligsameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Verkshagen boligsameie.

§ 1 Husordensreglene

Seksjonseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet. Seksjonseiers forpliktelser følger av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Seksjonseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

§ 3 Bruk av balkongene

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Det er ikke tillatt å gjøre tiltak på eiendommens fasade. Dette være seg installasjoner på tak, egen terrasse eller bygningens konstruksjon for øvrig. Eventuelle utvendige tiltak tillates kun etter skriftlig avtale med styret. Tiltak satt i gang uten skriftlig avtale eller generell avklaring i sameiemøtet vil bli krevd tilbakestilt.

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjekjeller.

§ 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av sameiets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 Antenner

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 7 Avfall

Avfallsbrønnene er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallsposene skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbrønnene.

§ 8 Fellesarealer

Fellesområdet skal holdes fri for private gjenstander. Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i fellesarealene da dette kan gå utover brannsikkerheten.

§ 9 Solavskjerming

Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til sameiets styre.

§ 10 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av sameiets vedtekter. Sameiermøtet kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Søknad om dyrehold

Undertegnede …… adresse …… søker herved om rett til å holde

……..

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som sameiermøtet/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

……, den ……/…… Seksjonseiers underskrift: ……..

……, den ……/ …… Medeiers underskrift: ……..

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde …… på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av ……

……

……., den ……/…… Styrets leder: ……..

VEDTEKTER

for
Verkshagen boligsameie
fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31

Endret på ekstraordinært årsmøtet 05.07.2025

§ 1
Eiendommen – formål

Verkshagen boligsameie er et eierseksjonssameie i eiendommen på gnr. 129, bnr. 109 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår tinglyst seksjonsbegjæring av 16.03.2016 (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 66 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig").

De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer. Balkonger, markterrasser og takterrasser inngår i bruksenhetene, men inngår ikke i sameiebrøken.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger og terrasser.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Seksjonseiere i første etasje disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen. Seksjonseier kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Eventuell supplering av beplantning er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Sameiet, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over seksjonseiers utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

BESKYTTET

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 4
Rett til bruk

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

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

4.2 Parkering
(1) Seksjonseiernes parkeringsbehov ivaretas i sameiets garasjekjeller. Parkeringsplassene tilhører de boligseksjonene som har parkeringsplass, ref. VEDLEGG 1 VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE, OVERSIKT OVER GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER. Omsetning av parkeringsplassene kan kun skje internt i sameiet.

(2) Noen av sameiets parkeringsplasser er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Seksjonseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere styrets beslutning om å byte plass dersom en annen seksjonseier kan dokumentere at vedkommende eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at alle vilkår er oppfylt:

• seksjonen disponerer garasjeplass i anlegget

• behovet for HC-plass dokumenteres ved gyldig HC-kort, utstedt til seksjonseier eller noen i husstanden

• HC-kortet til enhver tid er synlig i bilen som benyter parkeringsplassen

• det kan dokumenteres at vedkommende med behov for HC-plass faktisk har bostedsadresse i seksjonen
(folkeregistrert og/eller bostedsadresse i Folkeregisteret)

Styret i sameiet kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må byte med denne. Seksjonseier som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene eter venteliste.

(3) Alt strømforbruk ved alle parkeringsplasser måles og faktureres etterskuddsvis til seksjonseier.

(4) Beboere som disponerer p-plass i garasje kan leie ut sin plass også til andre enn de som bor i sameiet. Leieforhold skal meldes styret, og det skal foreligge skriftlig kontrakt (iht sameiets utarbeide std-mal) på leieforholdet. Ansvaret ved bruken av plassen, bruk av strøm på plassen mm knytes overordnet til eierseksjonen som disponerer plassen i sameiet.

4.3 Fellesareal
Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

BESKYTTET

Sameierne disponerer i fellesskap en takterrasse på taket av blokken i Gladengveien 8 B.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 5
Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

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

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

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

§ 7
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. seksjon.
Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av biloppstillingsplass i garasjekjeller, som f.eks garasjeport, renhold av garasjeanlegget og lignende fordeles med en lik andel pr. garasjeplass.

Kostnader forbundet med administrasjon av sameiet (personalkostnader, styrehonorar, forretningsførerhonorar, revisjonshonorar og konsulenthonorar) fordeles med lik andel pr. seksjon.

Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappvann), vil fordeles etter faktisk målt forbruk. Seksjonseier betaler et a konto beløp og dette avregnes.

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

BESKYTTET

§ 8
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av balkonger/platting for beboere i første etasje, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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 slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

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

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

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

BESKYTTET

§ 10
Utbedringsansvar og erstatning

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

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler som i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler i som borettslagslovens § 5-18.

§ 11
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 12
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire styremedlemmer med minst to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.
Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

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

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

BESKYTTET

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13
Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

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

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

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

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

§ 14
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemming har hver seksjon én stemme.

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

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.

BESKYTTET

- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

   - At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 9 og 10.
   - Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
   - Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

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

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

§ 15
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 16
Forsikring

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

§ 17
Mindretallsvern

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

§ 18
Endringer i vedtektene

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

§ 19
Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

ooOoo

BESKYTTET

VEDLEGG 1 VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE

OVERSIKT OVER GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: 06.02.2019

Leil.nr.	Seksjonsnr.	Bruksrett til garasjeplass nr.	Merknad	Bruksrett til bod nr.	Merknad
1001	1	45	EL	3	
1002	2			5	
1003	3	29		12	
1004	4	4		50	
1005	5			49	
1006	6			47	
1007	7	5		28	
2001	8	28		13	
2002	9	27		14	
2003	10	26		15	
2004	11	9	EL	48	
2005	12			46	
2006	13			45	
2007	14	6		44	
3001	15	1	EL	16	
3002	16	25		11	
3003	17	24		10	
3004	18	10	EL	43	
3005	19			22	
3006	20			21	
3007	21	7		23	
4001	22	31		9	
4002	23	2		8	
4003	24	3		7	
4004	25	8		36	
4005	26			37	
4006	27			38	
4007	28	11		40	
5001	29	23		2	
5002	30			18	
5003	31	21		19	
5004	32	12		33	
5005	33	22		34	
5006	34			35	

BESKYTTET

5007	35	13		32	
6001	36	20		6	
6002	37	42	EL	20	
6003	38	16		29	
6004	39	17		39	
6005	40	18		31	
1008	41	32		1	
1009	42	15		2	
1010	43	33		3	
1011	44	34		4	
2008	45	35		5	
2009	46			6	
2010	47	36		7	
2011	48	37		8	
3008	49	38		9	
3009	50			10	
3010	51	39		11	
3011	52	40		12	
4008	53	41	EL	13	
4009	54			14	
4010	55	19		15	
4011	56	43		16	
5008	57	44	EL	17	
5009	58	14		18	
5010	59	48	EL	19	
5011	60	30		20	
6006	61	46	EL	21	
6007	62			22	
6008	63	47	EL	23	
6009	64	50	EL	24	
7001	65	49	EL	25	
7002	66	51	EL	26	

BESKYTTET

Protokoll til årsmøte 2024 for Verkshagen Boligsameie

Organisasjonsnummer: 917082197
Møtet ble avholdt 16. april kl. 18:00, Teglverket skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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:**
> Bjørnar Sollie er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Bjørnar Sollie foreslått. Som protokollvitner ble Anna-Lena Ruud og Edel Hoel foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. 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.

✓ **Vedtatt.**

6. Innkomne forslag: Hyppigere vask av oppganger i vinterhalvåret

Fremmet av: Syed Hani Ali Zaidi

Ønsker at det vaskes tre ganger i uka i vinterhalvåret.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Bakgrunn for styrets innstilling: Det vaskes i dag en gang i uka i sommerhalvåret og to ganger i uka i vinterhalvåret. Styret er klar over at det til tider har vært / er utfordringer med kvaliteten på vedlikeholdet. Styrets oppfatning er at mangelfullt renhold skyldes disse kvalitetsutfordringene, og at løsningen ikke er å øke hyppigheten på renhold fra to ganger ukentlig i vinterhalvåret. Å vaske én ekstra gang i uka i vinterhalvåret vil koste sameiet ca. 50 000 kr årlig (styrets estimat før innhenting av ev. konkret tilbud).

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

7. Innkomne forslag: Endring av vedtekter om garasjeplass §4.2 (4)

Fremmet av: Bjørn Gunnar Lyche og Ola Børre Larsen

Ønsker å endre dagens tekst i vedtektene som omhandler utleie av garasjeplasser slik at det vil være mulig å leie ut til andre enn de som bor i sameiet.

Dagens tekst i vedtektene:

(4) Parkeringsplassene kan ikke leies ut til personer som ikke er bosatt i sameiet eller eier en leilighet i sameiet.

Forslaget er å endre til følgende tekst:

(4) Beboere som disponerer p-plass i garasje kan leie ut sin plass også til andre enn de som bor i sameiet. Leieforhold skal meldes styret, og det skal foreligge skriftlig kontrakt (iht sameiets utarbeide std-mal) på leieforholdet. Ansvaret ved bruken av plassen, bruk av strøm på plassen mm knyttes overordnet til eierseksjonen som disponerer plassen i sameiet.

Forslag til vedtak:
Vedtektene endres som beskrevet i forslaget.

✓ **Vedtatt.**

8. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 140 000.
> ✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Gunnar Lyche

Følgende stilte til valg:
Bjørn Gunnar Lyche

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Hanne Grydeland
Stian Bakke Tornes

Følgende stilte til valg:
Hanne Grydeland
Stian Bakke Tornes

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Per Einar Enersen
Marianne Thoresen

Følgende stilte til valg:
Per Einar Enersen
Marianne Thoresen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Anna-Lena Ruud

Følgende stilte til valg:
Anna-Lena Ruud

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 694
VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE

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:

Avstemningen åpner 2. juli kl. 09:00 og lukker 5. juli kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/694

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Endring av sameiets vedtekter punkt 4.2 (2) - parkering og HC-behov
5. Endring av sameiets punkt 4.2 (3) - ladeplasser for elbil

Med vennlig hilsen,
Styret i VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE

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

Bjørn Lyche er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Abha Johar og Stian Tornes er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Endring av sameiets vedtekter punkt 4.2 (2) - parkering og HC-behov

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

For å unngå uklarheter rundt dokumentasjonsbehovet for HC-behov i forbindelse med handikapplass i sameiets garasjeanlegg foreslås det å gjøre endringer i sameiets vedtekter punkt 4.2 (2):

Dagens formulering:

"(2) Noen av sameiets parkeringsplasser er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Seksjonseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen seksjonseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i sameiet kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Seksjonseier som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste."

Forslag til ny formulering:

"(2) Noen av sameiets parkeringsplasser er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Seksjonseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen seksjonseier kan dokumentere at vedkommende eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at alle vilkår er oppfylt:

- seksjonen disponerer garasjeplass i anlegget
- behovet for HC-plass dokumenteres ved gyldig HC-kort, utstedt til seksjonseier eller noen i husstanden
- HC-kortet til enhver tid er synlig i bilen som benytter parkeringsplassen
- det kan dokumenteres at vedkommende med behov for HC-plass faktisk har bostedsadresse i seksjonen (folkeregistrert og/eller bostedsadresse i Folkeregisteret)

Styret i sameiet kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Seksjonseier som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste."

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at sameiets vedtekter punkt 4.2 (2) endres som foreslått.

Forslag til vedtak

Sameiets vedtekter punkt 4.2 (2) endres som foreslått

Vedlegg

1. 0694 Verkshagen boligsameie - vedtekter.pdf

Sak 5

Endring av sameiets punkt 4.2 (3) - ladeplasser for elbil

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I forbindelse med at det er tilrettelagt for lading ved alle garasjeplassene i sameiets parkeringsanlegg foreslås det å endre sameiets vedtekter punkt 4.2 (3).

Dagens formulering:

"(3) Noen av sameiets parkeringsplassene er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil. De som disponerer el-bil har fortrinnsrett til disse plassene. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på ladeplass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Seksjonseier som disponerer parkeringsplasser som er tilrettelagt for billading, men som ikke selv disponerer el-bil, må bytte plassen med seksjonseier som disponerer slik bil og har behov for ladeplass. Seksjonseier som er berettiget til en slik ladeplass melder sin interesse til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste. De som disponerer el-bilplass betaler for strømforbruket knyttet til lading med et fast beløp hver måned fastsatt av styret."

Forslag til ny formulering:

"(3) Alt strømforbruk ved alle parkeringsplasser måles og faktureres etterskuddsvis til seksjonseier."

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at sameiets vedtekter punkt 4.2 (3) endres som foreslått.

Forslag til vedtak

Sameiets vedtekter punkt 4.2 (3) endres som foreslått

VEDTEKTER

for
Verkshagen boligsameie
fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31

Endret på årsmøtet 16.04.2024

§ 1
Eiendommen – formål

Verkshagen boligsameie er et eierseksjonssameie i eiendommen på gnr. 129, bnr. 109 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår tinglyst seksjonsbegjæring av 16.03.2016 (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 66 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig").

De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer. Balkonger, markterrasser og takterrasser inngår i bruksenhetene, men inngår ikke i sameiebrøken.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger og terrasser.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Seksjonseiere i første etasje disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen. Seksjonseier kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Eventuell supplering av beplantning er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Sameiet, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over seksjonseiers utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

BESKYTTET

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 4
Rett til bruk

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

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

4.2 Parkering
(1) Seksjonseiernes parkeringsbehov ivaretas i sameiets garasjekjeller. Parkeringsplassene er gjort til tilleggsdeler til de boligseksjonene som har parkeringsplass. Omsetning av parkeringsplassene kan kun skje internt i sameiet, og krever reseksjonering.

(2) Noen av sameiets parkeringsplasser er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Seksjonseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen seksjonseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i sameiet kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Seksjonseier som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(3) Noen av sameiets parkeringsplassene er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil. De som disponerer el-bil har fortrinnsrett til disse plassene. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på ladeplass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Seksjonseier som disponerer parkeringsplasser som er tilrettelagt for billading, men som ikke selv disponerer el-bil, må bytte plassen med seksjonseier som disponerer slik bil og har behov for ladeplass. Seksjonseier som er berettiget til en slik ladeplass melder sin interesse til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste. De som disponerer el-bilplass betaler for strømforbruket knyttet til lading med et fast beløp hver måned fastsatt av styret.

(4) Beboere som disponerer p-plass i garasje kan leie ut sin plass også til andre enn de som bor i sameiet. Leieforhold skal meldes styret, og det skal foreligge skriftlig kontrakt (iht sameiets utarbeide std-mal) på leieforholdet. Ansvaret ved bruken av plassen, bruk av strøm på plassen mm knytes overordnet til eierseksjonen som disponerer plassen i sameiet.

4.3 Fellesareal
Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Sameierne disponerer i fellesskap en takterrasse på taket av blokken i Gladengveien 8 B.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

BESKYTTET

§ 5
Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

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

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

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

§ 7
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. seksjon.
Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av biloppstillingsplass i garasjekjeller, som f.eks garasjeport, renhold av garasjeanlegget og lignende fordeles med en lik andel pr. garasjeplass.

Kostnader forbundet med administrasjon av sameiet (personalkostnader, styrehonorar, forretningsførerhonorar, revisjonshonorar og konsulenthonorar) fordeles med lik andel pr. seksjon.

Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappvann), vil fordeles etter faktisk målt forbruk. Seksjonseier betaler et a konto beløp og dette avregnes.

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

§ 8
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av balkonger/platting for beboere i første etasje, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første

BESKYTTET

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

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 slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

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

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

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

§ 10
Utbedringsansvar og erstatning

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

BESKYTTET

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler som i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler i som borettslagslovens § 5-18.

§ 11
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 12
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire styremedlemmer med minst to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.
Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13
Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om

BESKYTTET

siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

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

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

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

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

§ 14
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemming har hver seksjon én stemme.

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

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 9 og 10.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,

BESKYTTET

- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

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

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

§ 15
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 16
Forsikring

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

§ 17
Mindretallsvern

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

§ 18
Endringer i vedtektene

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

§ 19
Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

ooOoo

BESKYTTET

VEDLEGG 1 VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE

OVERSIKT OVER GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: 06.02.2019

Leil.nr.	Seksjonsnr.	Bruksrett til garasjeplass nr.	Merknad	Bruksrett til bod nr.	Merknad
1001	1	45	EL	3	
1002	2			5	
1003	3	29		12	
1004	4	4		50	
1005	5			49	
1006	6			47	
1007	7	5		28	
2001	8	28		13	
2002	9	27		14	
2003	10	26		15	
2004	11	9	EL	48	
2005	12			46	
2006	13			45	
2007	14	6		44	
3001	15	1	EL	16	
3002	16	25		11	
3003	17	24		10	
3004	18	10	EL	43	
3005	19			22	
3006	20			21	
3007	21	7		23	
4001	22	31		9	
4002	23	2		8	
4003	24	3		7	
4004	25	8		36	
4005	26			37	
4006	27			38	
4007	28	11		40	
5001	29	23		2	
5002	30			18	
5003	31	21		19	
5004	32	12		33	
5005	33	22		34	
5006	34			35	
5007	35	13		32	
6001	36	20		6	
6002	37	42	EL	20	
6003	38	16		29	
6004	39	17		39	
6005	40	18		31	
1008	41	32		1	
1009	42	15		2	
1010	43	33		3	
1011	44	34		4	
2008	45	35		5	

BESKYTTET

2009	46			6	
2010	47	36		7	
2011	48	37		8	
3008	49	38		9	
3009	50			10	
3010	51	39		11	
3011	52	40		12	
4008	53	41	EL	13	
4009	54			14	
4010	55	19		15	
4011	56	43		16	
5008	57	44	EL	17	
5009	58	14		18	
5010	59	48	EL	19	
5011	60	30		20	
6006	61	46	EL	21	
6007	62			22	
6008	63	47	EL	23	
6009	64	50	EL	24	
7001	65	49	EL	25	
7002	66	51	EL	26	

BESKYTTET

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 2.07.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 5.07.25
Selskapsnummer: 694 **Selskapsnavn:** VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Bjørn Lyche er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Abha Johar og Stian Tornes er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Endring av sameiets vedtekter punkt 4.2 (2) - parkering og HC-behov

Sameiets vedtekter punkt 4.2 (2) endres som foreslått

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Endring av sameiets punkt 4.2 (3) - ladeplasser for elbil

Sameiets vedtekter punkt 4.2 (3) endres som foreslått

☐ 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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 694
VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE

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:

Avstemningen åpner 5. februar kl. 09:00 og lukker 8. februar kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/694

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Utskifting av dårlige lamper i fellesområder

Med vennlig hilsen,
Styret i VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE

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

Bjørn Lyche

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kristiane D Falck og Anna-Lena Ruud er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Utskifting av dårlige lamper i fellesområder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er dessverre veldig mange dårlige lamper i fellesområdene. Vaktmester bruker mye tid på å forsøke å skifte pærer/rør, men oppdager oftere og oftere at lampene er ødelagte. I tillegg er lampene avhengige av lysrør, som både er mye mer strømkrevende og på vei ut av sirkulasjon. På toppen av det hele er mange av de dårlige lampene en del av rømningssikkerheten i oppganger, og dette systemet er dessverre helt utrangert.

Styret har satt av ca 150.000,- i årets budsjett til å vedlikeholde/utskifte elektrisk anlegg, men ber med dette om tilslutning til å heller bruke ca 420.000,- i 2025. Dette for å skifte ut ca 75% av all belysning i sameiet, samt å skifte alt av nødlys og ledelys for å få dette oppdatert til forskriftsmessig standard. Oppgradering av nødlys/ledelys vil uansett bli bestilt, selv om dette vil gå utover avsatt budsjettsum.

Sameiet brukte mindre penger enn forventet i 2024, samt at vi fikk en liten erstatning fra utbygger etter en langvarig tvist vedr balkongglass, så vi har penger til dette på konto. Det blir mao ingen behov for øke av felleskostnader som følge av investeringen.

2 seriøse elektrikerbedrifter har konkurrert om oppdraget, og de var relativt like i pris.

Styrets innstilling

Styret foreslår følgende:

Bytte alle gamle lamper i garasjen (31 stk), 19 vegglamper (8 i S4, pluss å bytte de lange i mellometasjene i G8AogB til runde på vegg), 58 downlights i G8AogB, 53 nødutgangsskilt og ledelys type stor (alle i sameiet), 17 nye miniledelys i oppgangene G8AogB, pluss 8 utelamper.

Samlet tilbudt pris for dette er NOK 416.436,- (rimeligste tilbud)

Belysning i himling i S4, samt i bodarealer fungerer fortsatt bra, så disse skiftes ikke i denne omgang.

Forslag til vedtak

Bytte alle gamle lamper i garasjen (31 stk), 19 vegglamper (8 i S4, pluss å bytte de lange i mellometasjene i G8AogB til runde på vegg), 58 downlights i G8AogB, 53 nødutgangsskilt og ledelys type stor (alle i sameiet), 17 nye miniledelys i oppgangene G8AogB, pluss 8 utelamper.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 5.02.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.02.25
Selskapsnummer: 694 **Selskapsnavn:** VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Bjørn Lyche

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kristiane D Falck og Anna-Lena Ruud er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Utskifting av dårlige lamper i fellesområder

Bytte alle gamle lamper i garasjen (31 stk), 19 vegglamper (8 i S4, pluss å bytte de lange i mellometasjene i G8AogB til runde på vegg), 58 downlights i G8AogB, 53 nødutgangsskilt og ledelys type stor (alle i sameiet), 17 nye miniledelys i oppgangene G8AogB, pluss 8 utelamper.

☐ 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.

KOMPLETT EIENDOMSMEGLING AS
v/Joachim Jullum
Schweigaards gate 40, 0191 OSLO
E-post: joachim.jullum@privatmegleren.no

Deres ref.: 1712dca7-aa34-44ec-90e6-03e53d99fe33 . Vår ref.: 0694-1-5001 Dato: 13.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Verkshagen Boligsameie
Organisasjonsnr:	917082197
Seksjonseier:	Sandvid (Bo), Kari
Medeier:	Sandvid, Robin
Leilighetsnummer:	5001
Adresse:	Gladengveien 8 A, 0661 OSLO
Seksjonsnummer:	29
Gnr.	129
Bnr.	109

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6659540.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje medfølger leiligheten Se vedtektene for fordeling. Garasjeplassene kan kun overføres/selges internt i sameiet og plassene er tinglyst som tilleggsdel til seksjonen. Styret er i gang med å prosjektere og tilrettelegge for lading av elbiler (på alle plasser i garasjeanlegget) i gjennom en oppgradering av infrastrukturen. Bod medfølger leiligheten. Det fremkommer av vedtektene hvilken bod som er tilknyttet den respektive seksjonen. Nøkkel - og skiltbestilling: Bestilles av styret på epost verkshagen@styrerommet.net . Ved bestilling, oppgi nøkkelnummer, antall nøkkelbrikker samt postadresse. Informasjon om boligen finner en på https://boligperm.fdvweb.no/. For å kunne bruke siden så må en opprette bruker. Ved eierskifte så må selger sørge for at tilgangen til boligperm nullstilles, og dette gjøres ved å henvende seg til styret. For ytterligere opplysninger se seneste årsberetning.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 724,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto oppvarming	311,00	
Garasje	200,00	
Felleskostnader brøk	4 435,00	
TV/bredbånd	375,00	169,00 fra 01.12.2025
Felleskostnader	403,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	502,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	30 851,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørnar Sollie pr. e-post: bjornar.sollie@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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Bjørn Gunnar Lyche, e-post: verkshagen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

LILLESTRØM ARKITEKTER AS
Torvgata 6
2000 LILLESTRØM

Dato: 23.10.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201510210-35 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Irene Norberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GLADENGVEIEN 8 - STÅLVERKSKROKEN 1 OG 2	Eiendom:	129/20/0/0
Tiltakshaver:	GLADENGVEIEN DA	Adresse:	Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	LILLESTRØM ARKITEKTER AS	Adresse:	Torvgata 6, 2000 LILLESTRØM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Gladengveien 8 - Stålverkskroken 1 Og 2

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligblokk på felt C10 mottatt 17.10.2017

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 201510210			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller	E-1	03.07.2015	2/38
Plan 1. etasje	E-2	03.07.2015	2/39
Plan 2.-6. etasje	E-3	03.07.2015	2/40
Plan 7. etasje	E-4	03.07.2015	2/41
Plan ventilasjonsrom/takplan	E-5	03.07.2015	2/42
Fasader	E-6	03.07.2015	2/44
Utomhusplan	L-11	25.09.2015	11/12
Snitt	E-7.1	28.09.2015	11/15

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn foreligger.

Klagefristen er tre uker

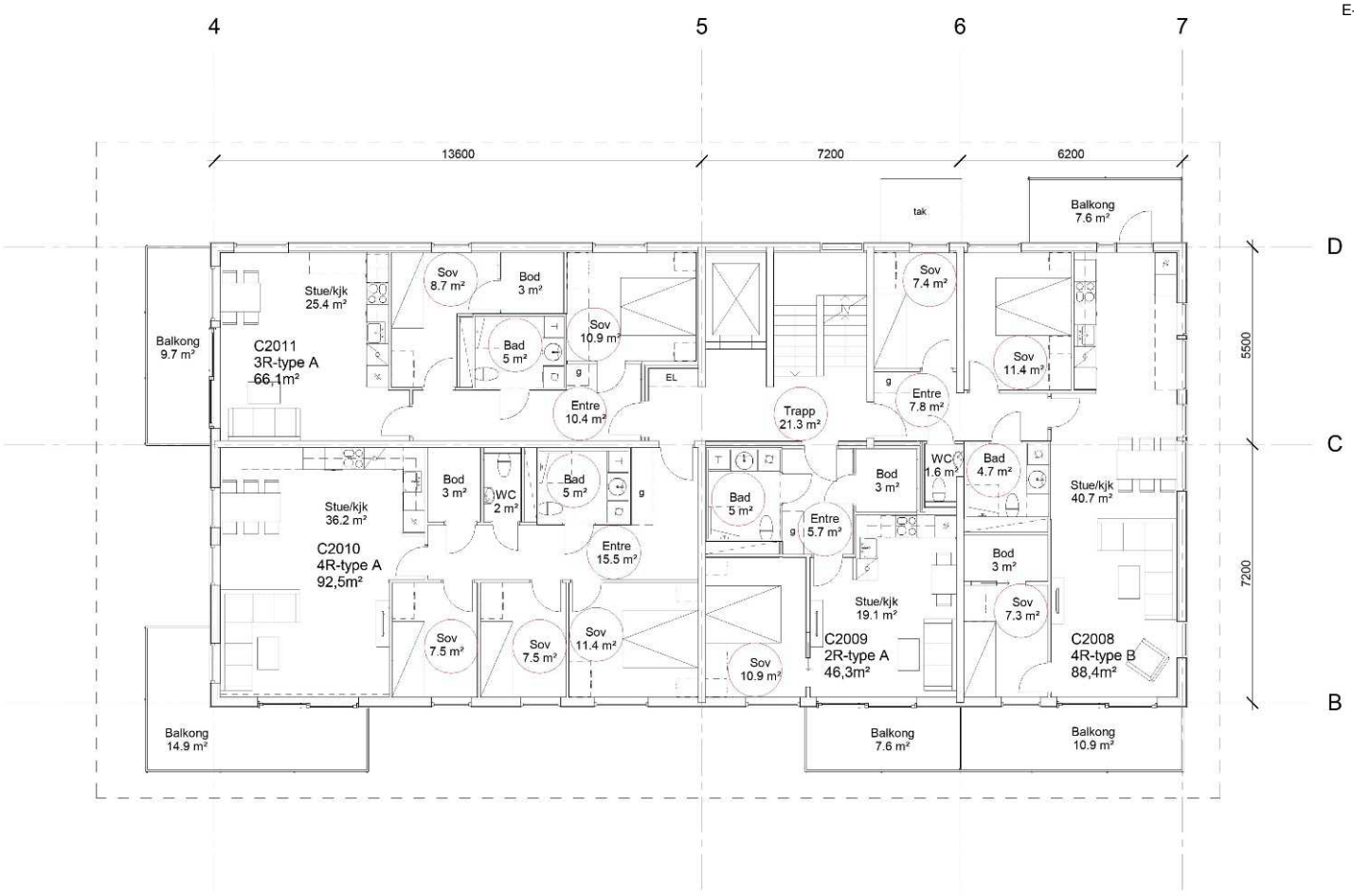
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.10.2017 av:

Irene Norberg - saksbehandler
Sigurd Knudsen - enhetsleder

Kopi til:
GLADENGVEIEN DA, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO, ida.martine.strom@obos.no



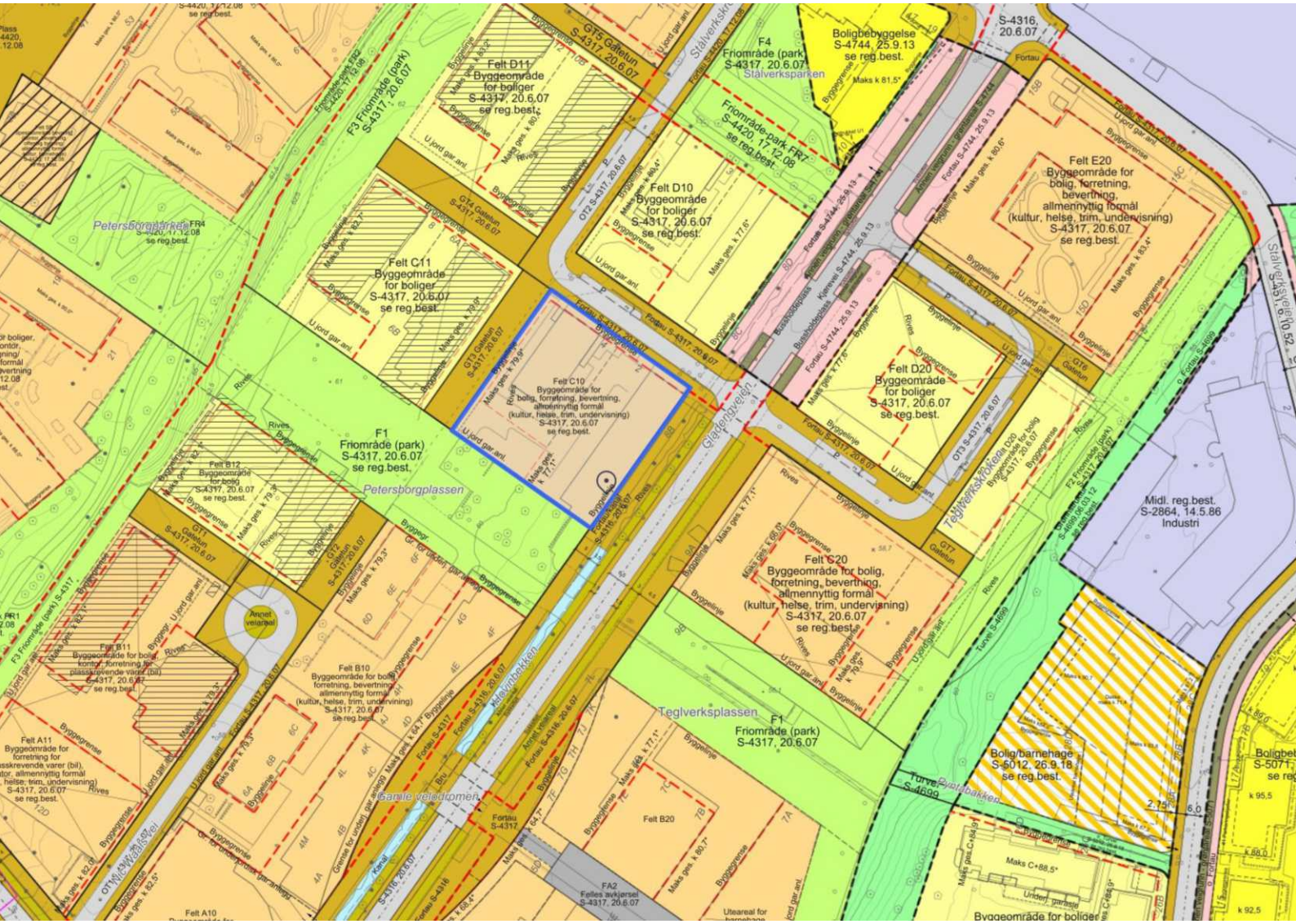
Rammesøknad

Gladengveien 10, C10 BT.2 Plan 2 - 6 etg. M= 1:100 i A3 03.07.15

BT2

LILLESTRØM ARKITEKTER AS - TORVGATA 6 - 2000 LILLESTRØM - post@lilleark.no - TLF +47 6389 2610 - FORETAKSNR. 968 877 356

ARKITEKTER


Felt C10
Byggeområde for bolig, forretning, bevertning, allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning)
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
Maks ges. k 79,9*
Maks gesims k 77,1*
Rivegrense
Byggelinje
Byggegrense
U jord gar.anl.
Fortau S-4317, 20.6.07
Gladengvegen
Felt C11
Byggeområde for boliger
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
Maks ges. k 79,9*
Felt D11
Byggeområde for boliger
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
Maks gesims k 80,4*
Felt D10
Byggeområde for boliger
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
Maks gesims k 77,6*
Felt D20
Byggeområde for boliger
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
Maks gesims k 77,6*
Felt E20
Byggeområde for bolig, forretning, bevertning, allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning)
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
Maks gesims k 83,4*
Maks gesims k 80,6*
Felt C20
Byggeområde for bolig, forretning, bevertning, allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning)
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
Maks gesims k 77,1*
Maks gesims k 66,6*
Maks gesims k 79,9*
F1
Friområde (park)
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
Petersborgplassen
F3 Friområde (park)
S-4317, 20.6.07
Petersborgparken FR4
S-4420, 17.12.08
se reg.best.
Friområde-park FR7
S-4420, 17.12.08
se reg.best.
F4
Friområde (park)
S-4317, 20.6.07
Stålverksparken
Boligbebyggelse
S-4744, 25.9.13
se reg.best.
Maks k 81,5*
Felt B12
Byggeområde for bolig
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
Maks gesims k 79,3*
Felt B11
Byggeområde for bolig, kontor, forretning for plasskrevende varer (bil)
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
Felt B10
Byggeområde for bolig, forretning, bevertning, allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning)
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
Maks gesims k 79,3*
Felt A11
Byggeområde for forretning for plasskrevende varer (bil), kontor, allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning)
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
Maks gesims k 82,5*
Felt A10
Annet veiareal
Gamle veidromen
Teglverksplassen
F1
Friområde (park)
S-4317, 20.6.07
Felt B20
Maks gesims k 80,7*
Maks gesims k 64,7*
FA2
Felles avkjørsel
S-4317, 20.6.07
Turveg S-4699
Bolig/barnehage
S-5012, 26.9.18
se reg.best.
Maks C+88,5*
Underjordisk garasje
Byggeområde for boliger
Midl. reg.best.
S-2864, 14.5.86
Industri
Teglverkskroken D20
Byggeområde for bolig
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
Maks gesims k 77,1*
Stålverksveien
Fortau
Kjørevei
Gangvei/sykkelvei
Bussholdeplass
Annet veiareal
Kjørevei S-4744, 25.9.13
Fortau S-4744, 25.9.13
Gangvei/sykkelvei S-4744
Fortau S-4744
Fortau S-4699
Fortau S-4316, 20.6.07
Fortau S-4317
Kjørevei S-4316
Annet veiareal S-4316, 20.6.07
Grense for undjord. gar.anlegg
Maks gesims k 64,7*
Maks gesims k 64,4*
Maks gesims k 82,5*
Maks gesims k 80,7*
Maks gesims k 77,1*
Maks gesims k 66,6*
Maks gesims k 79,3*
Maks gesims k 79,9*
Maks gesims k 77,6*
Maks gesims k 80,4*
Maks gesims k 83,4*
Maks gesims k 80,6*
Maks gesims k 81,5*
Maks gesims k 88,5*
Maks gesims k 92,5*
Maks gesims k 95,5*
Maks gesims k 88,0*
Maks gesims k 92,5*
Maks gesims k 79,9*
Maks gesims k 77,1*
Maks gesims k 79,3*
Maks gesims k 82,5*
Maks gesims k 80,7*
Maks gesims k 64,7*
Maks gesims k 64,4

Oslo

S-4317

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

Vedtaksdato: 20.06.2007
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200307450
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200307450

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4. Bestemmelser for enkeltfelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5. Utforming

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

§ 6. Offentlig trafikkområde

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

§ 7. Friområde – park

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

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

§ 8. Fellesområder

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

§ 9. Støy

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

§ 10. Overvannshåndtering

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

§ 11. Rekkefølgebestemmelser

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

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

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

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

Gladengveien 8A

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	7 min 0.6 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	11 min 0.9 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	14 min 1.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	7 min 0.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	14 min 1.2 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	8 min 0.6 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	14 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ensjø T Linje 5N, FB5B	3 min 0.3 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	14 min 1.2 km
Lakkegata skole Linje 17	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 3 km

BARNEHAGER

Stålverkskroken barnehage (1-5 år) 80 barn	3 min 0.2 km
Ensjø Torg barnehage (0-5 år) 62 barn	5 min 0.4 km
Malerhaugen barnehage (1-5 år) 45 barn	6 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ensjø	2 min
Rema 1000 Ensjø	2 min

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	10 min
Apotek 1 Ensjø	2 min
Vinmonopolet Hasle Torg	11 min

SPORT

Fyrstikkaleen flerbrukshall	8 min
Kampen park	9 min
Fresh Fitness Ensjø	3 min
SATS Kampen	10 min

«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

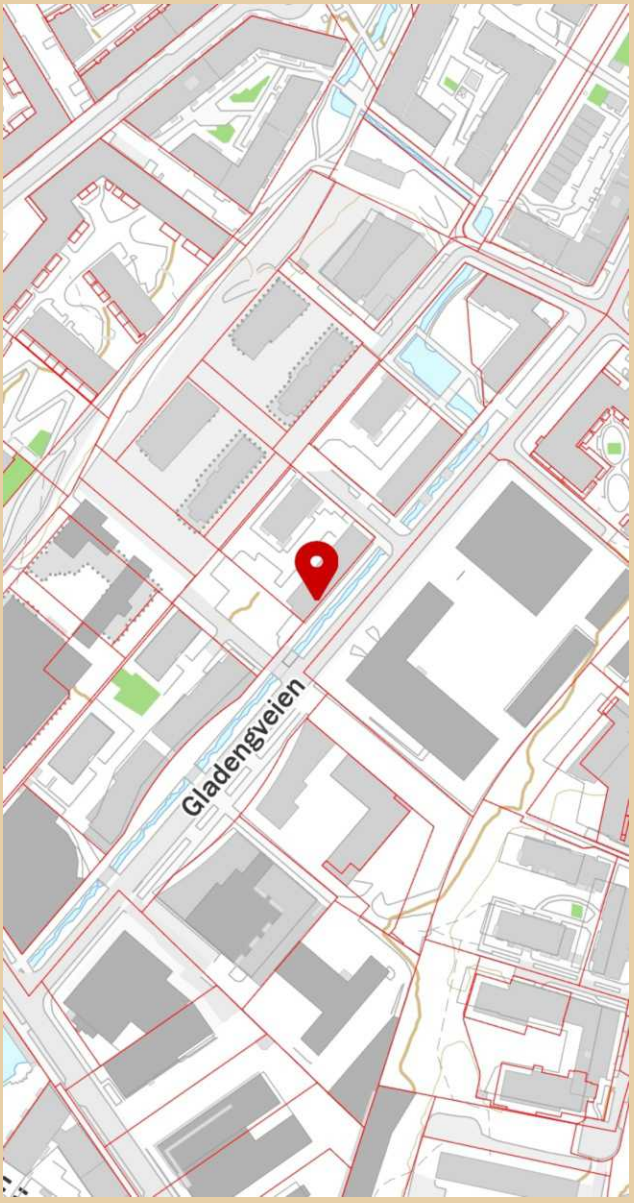
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

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

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 8A, 0661 Oslo
Gnr. 129, Bnr. 109, Snr. 29, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306250234

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Henrik Nylænder Nilsen

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 970 09 514

E-post: henrik.nylaender.nilsen@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.
