NORDVIK

Gladengveien 5F

2 soverom | 74 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Gladengveien 5F

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
43	Egenerklæringsskjema
48	Andre vedlegg
54	Vedlegg
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.05.2026









Nøkkelinformasjon

Rålekker 3-roms leilighet med stor terrasse og delikat utførelse. Høy standard fra 2022 (alt TG1). A-konto fjernvarme.

Prisantydning	**7 200 000,-**
Omkostninger	**181 090,-**
Totalpris	**7 381 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 425,-**
BRA-i	**74 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2022**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

VELKOMMEN TIL GLADENGVEIEN 5F!
Særdeles innbydende og lekker 3-roms leilighet med et gjennomført og delikat uttrykk. Leiligheten kan skilte med en sosial og fin planløsning med gode lysforhold samt en stor og skjermet terrasse. Bygget stod ferdig i 2022, noe som gir deg moderne standard, tidsriktige material- og fargevalg samt minimale vedlikeholdsbehov i mange år fremover.

Ensjø er et populært område i vekst, med kort vei til alt man trenger!

FASILITETER
Sosial planløsning med åpen stue/kjøkken
To gode soverom
Skjermet og lun terrasse på 14kvm
Ekstern bod på 5kvm
Á-konto fjernvarme
Balansert ventilasjonsanlegg og vannbåren gulvvarme
Nybyggaranti
Kiwi i første etasje med adgang via kjeller/garasje
Stort og hyggelig fellesområde
Barnevennlige omgivelser

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 74 kvm
Total BRA: 79 kvm

Tyder
























BRANDT KAFFE






BY THE "L"
ZOO






ThinQ
10.5/7kg




meraki






engveien 3B
P

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0149/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Gladengveien 5F, 0661 OSLO
Gnr 129, bnr 25, snr 54 i Oslo kommune

Selgere
Ingunn Heiberg
Jørgen Haugen

Kjøpesum og omkostninger
7 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
180 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
181 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
194 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 381 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 394 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2022

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 74 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 79 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Entré, stue/kjøkken, to soverom og bad.
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 14 kvm. Terrasse med utgang fra stue/kjøkken.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold
Leilighetens terrasse ligger nordvestvendt.

Selger opplyser om sol fra ca. kl. 15-18:30 midt på sommeren.

Innhold
Leiligheten ligger fint til i byggets 2. etasje og inneholder følgende: entré, stue/kjøkken, to soverom og baderom. Fra stuen er det utgang til en generøs og skjermet terrasse på hele 14 kvm som har hyggelig utsyn over sameiets fellesområde.

I tillegg disponerer leiligheten en bod på 5 kvm som ligger i samme etasje som leiligheten.

Standard
ENTRÉ:
Boligen ligger fint til i byggets 2. etasje. Allerede ved inngangsdøren ønskes du velkommen av en lys og innbydende entré med gode oppbevaringsmuligheter som gir et strålende førsteinntrykk. Leiligheten bærer for øvrig et gjennomført og delikat preg med god standard fra 2022 - her ligger alt til rette for et godt og enkelt liv! Innvendige overflater består av en lekker enstavs parkett i hele leiligheten og slette vegger i pene duse toner.

STUE:
Stuen har fine møbleringssoner og er av generøs

størrelse med rikelig av plass til hyggelig spisebord, stor sofagruppe og annet ønskelig møblement - her er det plass til hyggelige sammenkomster for hele familien eller vennegjengen! Leiligheten har en åpen stue-kjøkkenløsning som gir mulighet for flere hyggelige sosiale soner. Fra stuen er det utgang til leilighetens skjermede og hyggelige uteområde som på varme vår- og sommerdager vil fungere som en forlengelse av stuen. De store vindusflatene sørger for rikelig med innslipp av hyggelig dagslys.

TERRASSE:
Fra stuen er det utgang til en stor og herlig terrasse med skjermet beliggenhet og hyggelig utsyn over sameiets pent opparbeidete fellesområde. Terrassen er på ca. 14 kvm og ligger nordvestvendt i et lunt og koselig hjørne. Terrassens gode størrelse og utforming skaper mulighet for flere hyggelige sosiale soner. Her er det god plass til en stor og hyggelig sofagruppe samt et lite spisebord - det perfekte sted å ta med frokosten ut en deilig vår eller sommerdag.

KJØKKEN:
Kjøkkenet har i likhet med resten av leiligheten en delikat og moderne utførelse med lekre fargevalg. Kjøkkeninnredningen er fra 2022 med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Integrert i innredningen finner du stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Kjøkkenet byr for øvrig på godt med skap- og benkeplass. Dette er et kjøkken det er hyggelig å kokkelere på samtidig som det er lett å interagere med den øvrige husstand.

HOVEDSOVEROM:
Leiligheten har to gode soverom som er smart plassert i hver sin ende av planløsningen. Hovedsoverommet er av den generøse arten og kan by på en stor garderobeløsning samt plass til dobbeltseng og annet ønskelig soveromsmøblement. Fra soverommets vinduer er det hyggelig utsyn mot leilighetens herlige uteområde.

SOVEROM 2:
Leilighetens andre soverom er også av god størrelse med plass til seng og garderobeløsning. Det perfekte barnerom, gjesterom eller hjemmekontor - her er det bare fantasien som setter grenser!

BADEROM:
Leiligheten har et delikat helflisert baderom fra 2022 med en moderne og stilren utførelse. Badet er av god størrelse og er utstyrt med veggfestet toalett, dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate samt opplegg for vaskemaskin. Beige fliser i kombinasjon med hvite detaljer og et benkeskap i en espresso mørk farge skaper et gjennomført og lekkert uttrykk!

Parkering
Tidvis mulighet for kjøp og leie av garasjeplass i kjeller.

Selger opplyser om en egen nettside hvor man kan booke gjesteparkeringsplasser (her leies plasser ut for 20kr per time eller 100kr per døgn). Selger har benyttet seg mye av dette tilbudet og har alltid funnet ledig plass.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
Elbil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja. Det har nylig vært observert skjeggkre i bygget, men vi har aldri sett det i vår leilighet eller vår bod. Styret har satt igang tiltak for å sikre at det ikke blir et problem, åte skal settes inn i alle leiligheter i starten av juni.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Tilstandsrapport dato for befaring 04.05.26

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. Tilstandsrapport dato for befaring 04.05.26

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja. Vi kontaktet utbygger om lyd fra ytterdør til boligblokken som hørtes i det ene soverommet. Utbygger har utbedret ved å gjøre tiltak på selve ytterdøren og i gangen til boligblokken.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Samsvarserklæring signert og datert 30.09.2022 er fremvist for følgende arbeider: Nyanlegg.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har

samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

OM BYGGEMETODEN
Utvendige bygningsdeler:
- Blokkbebyggelse oppført i 2022 på totalt åtte etasjer med tillegg av kjeller.
- Grunnmur i betong
- Yttervegger i stål-, betong- og trekonstruksjon, forblendet utvendig med teglstein og fasadeplater, samt kledd med panel
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie
- Vinduer med to- og trelags isolerglass, produsert i 2021
- Tofløyet terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2021
- Entrédør i brannklasse EI-30 med 40 desibel lydmotstand

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong
- Etasjeskiller i betong
- Felles varmtvann
- Felles sprinkleranlegg
- Bygningen har personheis
- Dørcalling med video

INNVENDIGE OVERFLATER
- Gulv: innvendige gulv er belagt med enstavs parkett
- Vegger: sparklet og malte overflater på plater/murpuss
- Himling: Sparklet og malte plater og malte betongelementer. Himlingshøyde ca. 2,50 m målt i stue/kjøkken og ca. 2,20 m i entré.

BYGNINGSDELER SOM IKKE ER UNDERSØKT (TGIU):
Hulltaking - Bad:
- Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

ØVRIGE KOMMENTARER FRA TAKSTMANN:
- Elektrisk anlegg: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré. Samsvarserklæring signert og datert 30.09.2022 er fremvist for følgende arbeider: nyanlegg. Se fullstendig tilstandsrapport for eiers svar på spørsmål tilknyttet det elektriske anlegget.

Resterende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 0 og 1.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper og spotter (utenom bad)
- Vaskemaskin på badet

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I henhold til sameiets vedtekter er korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

I henhold til vedtektene skal sameiets styre underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i bestemmelsen ovenfor. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Korttidsutleie innenfor 60-dagersregelen trenger følgelig normalt ikke meldes inn til styret.

Utover det som er fastsatt i vedtektene fremgår følgende av sameiets husordensregler:
Alle utleieforhold, uansett lengde, må innrapporteres til Obos. Langtidsutleie til leietaker(e) med fast leiekontrakt for alminnelig bo-formål er tillatt. Ved utleie, bes utleier melde inn når utleien starter, hvor lenge og hvem som skal leie. Utleier må sørge for at utleien ikke medfører mye støy, for eksempel gjennom gjentakende festing og bråk. Slike tilfeller vil bli rapportert som brudd på husordensreglene og tiltak iverksatt hvis nødvendig.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerket består av energikarakteren B og

oppvarmingskarakteren grønn.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg
- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha hatt et strømforbruk på ca. 4.637 kWh det siste året, som har tilsvart en kostnad på 8.659kr. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 425,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale månedlige felleskostnader per 11.05.2026 utgjør 3 425,- og fordeler seg slik:
- Felleskost likt: 300,-
- Felleskost brøk: 2 960,-
- Bredbånd: 165,-

Felleskostnadene inkluderer: internett, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, strøm i fellesarealer, vakt- og alarmtjenester, generell skadedyrbekjempelse, vaktmestertjenester, renhold av fellesarealer, felles bygningsforsikring, forretningsførsel og styrehonorar.

Følgende følger av sameiets vedtekter for a-konto fjernvarme (oppvarming og varmtvann):

- Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann, radiatoranlegg etc. Det er installert individuelle målere for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode. Kostnader til fjernvarme som ikke lar seg avregne mot den enkelte næringsseksjon eller boligseksjon skal fordeles mellom næringsseksjonene og boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk. Techem står for avlesingen av alle leilighetenes målere for fjernvarme og varmtvann.
- Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene som her er spesifisert.

Nytt om avregning for a-konto fjernvarme fra årsberetningen for 2026:
- Akonto-avregningen for fjernvarme og varmtvann har til nå blitt gjort opp hvert år pr. 31.07. Høsten 2025 kom OBOS og Techem med et tilbud om månedlig avregning av forbruket, på samme måte som for strøm. Styret diskuterte dette, og besluttet sent på året å gå over til månedlig avregning for alle beboere, felles arealer og næringsenheter i Locus Ensjø Nord og Syd. Styret er av den oppfatning at dette vil synliggjøre den enkeltes forbruk bedre samtidig som man slipper å betale akontobeløp som er større enn faktisk forbruk.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av sameiet kan medføre økning i felleskostnadene. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 579 078,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 316 313,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
OBOS Nett er sameiets leverandør av internett/bredbånd som er inkludert i felleskostnadene. Gjennom OBOS Nett leveres det 1000 mbits internett, og i tillegg kan det velges mange forskjellige tv avtaler fra forskjellige leverandører.

TV er ikke inkludert i felleskostnadene, men bestilles og dekkes av den enkelte beboer.

Sameiet

Navn og orgnr.
Locus Ensjø Syd E.Sameie, orgnr. 929587731

Om sameiet
Sameiets navn er Locus Ensjø Syd Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 14.06.2022.

Sameiet er et kombinert sameie som består av 82 boligseksjoner og 22 næringsseksjoner i eiendommen gnr. 129, bnr 25 i Oslo kommune.
Seksjon 1: Næringsseksjon for næringsvirksomhet.
Seksjon 2 til 83: Boligseksjoner
Seksjon 84 til 104: Næringsseksjoner for boder og disp. rom.

Sameiets vaktmester partner "Novak Vaktmester AS" utfører følgende oppgaver: gressklipping, feiing av strøgrus, håndmåking, brøyting, strøing og salting samt søppelplukking og oppstaking av tette søppelnedkast.

Styret har klart å få på plass en byggetillatelse fra Plan- og Bygningsetaten før årsmøtet i 2024 for montering av solskjerming for beboere som ønsker dette. Den enkelte beboer må selv dekke kostnaden for bestilling av solskjerming. Tillatelsen har en 3 års varighet. Det betyr at alle arbeider med solskjerming må være avsluttet innen 28.02.2027.

OPPLYSNINGER FRA STYRET:
Styreleder opplyser om følgende i e-post per 11.05.2026:
- Det er ikke noen pågående/planlagte vedlikeholdsprosjekter eller prosjekter for øvrig i sameie.
- Det er ikke planlagt noen nye låneopptak.
- Det er ikke planlagt økning i fellesgjeld og/eller felleskostnader.
- Har det vært observert skadedyr i sameiet tidligere? Svar: Nei, men er noen skjeggkre i en leilighet nå som VIS tar seg av.
- Årsmøte for 2026 skal avholdes 20. mai, innkallingen ble sendt ut i uke 20.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har per 11.05.2026 ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjonseier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Sameiet har per 11.05.2026 ikke tatt opp felles lån og har derav ingen fellesgjeld.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 11 137,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viste et positivt årsresultat for sameiet på kr. 22 435. Budsjettet for 2026 legger til grunn et forventet årsoverskudd på kr. 226 580.

Sameiets regnskap for 2025 med fullstendig resultatregnskap og balanse med tilhørende noter, samt budsjett for 2026 ligger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.
Det praktiseres med en årlig dugnad om våren ifølge selger.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.
Det er ikke tillatt å lufte husdyr på sameiets terrasser og lekeområder. I fellesområder på gateplan skal husdyr som hovedregel kun føres i bånd inn og ut av området.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8097500

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 135 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med

mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger sentralt på Ensjø i et spennende område med kort vei til kafeer, butikker og offentlig kommunikasjon. Fra leiligheten tar det bare 3 minutters gange til Ensjø T-banestasjon med hyppige avganger til sentrum. T-banen tar deg til sentrum på 5 minutter. Det er også kort vei til 37 bussen som går hele døgnet. For øvrig flere busser fra Helsfyr, blant annet flybussen som tar deg direkte opp til Gardermoen.

Området har flotte park og grøntområder som blant annet Kampen Park, Vålerenga Park, Botanisk hage, Tøyen park, Tiedemannsparken og Hovindammen med store grøntområder. Barnas naturpark som ligger i umiddelbar nærhet fra leiligheten er en favoritt blant barna. Det er også fine nye turstier på Ensjø og Valle Hovin. For den treningsglade finnes SATS Kampen, Fresh Fitness Ensjø og nye Jordal idrettsanlegg like i nærheten.

Ensjø Torg ligger sentralt på Ensjø, her finner du blant annet dagligvare, åpent bakeri og apotek m.m. Dagligvarebutikker som Kiwi og REMA 1000 ligger like i nærheten. Tøyen er bare en liten spasertur unna, og er en bydel i stor utvikling. Området er svært attraktivt og kulturlivet blomstrer. Klassiske fasader er pusset opp og nye boligprosjekter er godt tilpasset området. På nye Tøyen Torg et steinkast unna, finner du bl.a. spisesteder og forretninger, matvarebutikker, apotek, postkontor og bank. Med gangavstand til butikkene i sentrum, og kafeene på Grünerløkka er Kampen et flott utgangspunkt for å benytte seg av byens fasiliteter. Leiligheten sokner til Tegleverket barne- og ungdomsskole som er i gangavstand. For øvrig gangavstand til Kampen skole.

Ensjø er et område som har gjennomgått mye endring de siste årene. Fra å være et område med mye næringsvirksomhet er nå nye Ensjøbyen et etablert boligområde. Et rikt servicetilbud har vokst frem, og også etableringen av parker og grønne lunger. I tillegg til alle slags butikker, treningssentre, kafeer og restauranter er det planlagt kino, gallerier, teater- og konsertsaler.

Bebyggelse
Området består primært av tilsvarende boligbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av fire blokker med boliger, næring og barnehage datert 18.09.2024.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner tinglyst 14.06.2022 med vedlagte plantegninger (nærmere bestemt seksjonering hus A og D - plan 2, seksjon 54) stemmer overens med dagens planløsning/romfordeling i gjeldende leilighet.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

KOMMUNEPLAN- OG DELPLAN:
Området eiendommen ligger i er avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg (utviklingsområde ytre by) i henhold til kommuneplan vedtatt i 2015. Nærområdet er i henhold til kommuneplan avsatt til eksisterende grønnstruktur. Eiendommen ligger i et område som omfattes av KDP-17 (kommunedelplan for torg og møteplasser) som ble vedtatt i 2009 av bystyret.

REGULERINGSPLANER:
Eiendommen ligger i et område som omfattes av reguleringsbestemmelsen S-4317, vedtatt i 2007 av bystyret. Eiendommen er i henhold til denne bestemmelsen regulert til bolig/forretning/kontor.
For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

PÅGÅENDE BYGGESAKER I OMRÅDET:
Malerhaugveien 20 - Oppføring av boligblokk med barnehage i underetasje
Saksnr: 2025/20495 (201919904)
Det ble gitt midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket

27.10.22
Status: Endret tillatelse, gitt 04.09.25. Tiltaket godkjent ved rammetillatelse omfatter oppføring av boligblokk med 106 leiligheter, underjordisk parkeringsanlegg, samt barnehage i byggets underetasje mot vest. Endringene som omfattes av denne søknaden omhandler oppføring av sikringspergolaer tilknyttet barnehage.

Gladengveien 3B
Påbygg og endring av kontorbygget med saksnummer 201901400. Dette ble stoppet av bystyret i 2022.
Saksnr: 202116834
Siste dok. 15.6.2022

Gladengveien 9A - Forhåndskonferanse, oppføring av nye bygg og etablering av bykvartal
Saksnr: 2025/23209
Det søkes etablert et klassisk og elegant bykvartal, som både er åpent og tydelig definert. De to feltene inngår i en helhet med tanke på uterom og omgivelsene. Boligbebyggelse på 6-7 etasjer.

Ensjøveien 12 D - Oppføring av tre boligbygg, underjordisk garasjeanlegg og trafo - Riving av bebyggelse - Opparbeidelse av uteoppholdsarealer
Saksnr: 2025/11886
Det søkes riving av eksisterende bebyggelse, oppføring av underjordisk garasjeanlegg og 3 boligbygg i 6 og 7 etasjer, samt oppføring av trafo og opparbeiding av uteoppholdsarealer. I tillegg er det gitt tillatelse til oppføring av ny fasade på eksisterende bygg på 129/18 (Felt A11) etter riving av tilliggende lagerhall.
Det ble gitt rammetillatelse for tiltaket 04.04.25.

Stålverkskroken 6 - 12 - Oppføring av boliger - Hus A-D, felt C11 og D11 - Tidligere adresse: Gladengveien 8
Saksnr: 2025/07134
Status: Midlertidig brukstillatelse, 05.01.26

Ensjøveien 7 - Riving av bebyggelse
Saksnr: 2025/10608
Status: Igangsettingstillatelse gitt 15.10.25.
Formålet med riving er klargjøre tomta for nybygg for NRK. Areal som skal rives er 2718 m2 BRA.

Gladengveien 7A - Opparbeidelse av uteområde til barnehage
Saksnr: 2025/13134
Status: under behandling

PÅGÅENDE PLANSAKER I OMRÅDET:
Ensjøveien 3 - Oppføring av bygg for NRK - Oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Saksnr: 202202903

Gladengveien 1 og Ensjøveien 14 - Oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Saksnr: 201918011
Ensjøhjørnet AS, ved Selmer Eiendom AS foreslår å omregulere Gladengveien 1 og Ensjøveien 14 fra forretning, kontor, bevertning og allmennyttig formål (kultur, helse, trim og undervisning), bolig, industri til bolig, forretning, bevertning, annen offentlig eller privat tjenesteyting. Det foreslås i hovedsak boligbebyggelse i en kvartalsstruktur med opptil 8 etasjer + takoppbygg. Det legges opp til næringsarealer i 1. etasjer plassert i en base. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget.

Ensjøveien 16-22 - Næring/kontor - Planforslag til offentlig ettersyn
Saksnr: 202209626
Ensjøveien Utvikling AS foreslår å omregulere Ensjøveien 16-22 fra industri til forretning, tjenesteyting, kontor, hotell, bevertning og håndverksvirksomhet. Planforslaget legger opp til påbygg på to eksisterende bygninger, samt et nybygg. Det foreslås næringsbebyggelse med høyder som tilsvarer 2 etasjer og 6-7 etasjer med en maksimal utnyttelse på 30 000 m² BRA. Planforslaget sikrer også to gatetun, samt deler av parken Østre parkdrag. Plan- og bygningsetaten anbefaler hovedgrepet med næringsutvikling, nye møteplasser og ombruk, men anbefaler likevel ikke planforslaget, blant annet fordi utnyttelsen er for høy.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

TINGLYSTE RETTIGHETER PÅ EIENDOM 301/129/25/54:
10.01.1941 - Dokumentnr: 313 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.1941 - Dokumentnr: 2760 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1963 - Dokumentnr: 12736 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1965 - Dokumentnr: 1726 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.1979 - Dokumentnr: 12172 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2020 - Dokumentnr: 2498619 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:27
Bestemmelse om kjørbar adkomst
Adkomstrett til fots
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2020 - Dokumentnr: 2498619 - Bruksrett
Rett til bruk av felles uteoppholdsarealer
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.2021 - Dokumentnr: 686936 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om vedlikehold
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo Kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.2021 - Dokumentnr: 1345192 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:126
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.2021 - Dokumentnr: 1345192 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:126
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.2021 - Dokumentnr: 1345192 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:126
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett til nødvendig bruk av grunn for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse/konstruksjoner
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.2022 - Dokumentnr: 776403 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:27
Bestemmelse om rett til å ha stående tekniske rom/anlegg på eiendommen
Bestemmelse om rett til å ha liggende tekniske føringer over eiendommen
Adkomstrett for bruk, drift og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.2023 - Dokumentnr: 1205287 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:25 Snr:1 TIL
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:25 Snr:104
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:19 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:19 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:19 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:19 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:19 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:19 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:19 Snr:7
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.2022 - Dokumentnr: 636620 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 54
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 74/8474

RETTIGHETER I ANNEN EIENDOM:
14.07.2022 - Dokumentnr: 782833 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:27 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:27 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:27 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:135
Bestemmelse om rett til å ha og bruke felles renovasjonsanlegg
Adkomstrett til renovasjonsanlegg
Bestemmelse om kostnader til vedlikehold og drift
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.2023 - Dokumentnr: 1091956 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:27 Snr:3

05.10.2023 - Dokumentnr: 1091956 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:27 Snr:3

30.10.2023 - Dokumentnr: 1205287 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:25 Snr:1 TIL
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:25 Snr:104
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:19 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:19 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:19 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:19 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:19 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:19 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:133 Bnr:19 Snr:7
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det er observert skjeggkre i naboenheter i sameiet/borettslaget. Skjeggkre kan spre seg mellom enhetene.
Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.

Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, tilbyr en god og sikker sanering.
Der bygningsmassen har direkte tilknytning til nabo kan skjeggkre bevege seg mellom enhetene, disse tilfellene må derfor behandles helhetlig for å oppnå ønsket resultat like raskt.

Selger har hatt limfeller i bod siden innflytting for å følge med ettersom det ofte dukker opp i nybygg, men det har aldri vært funnet skjeggkre i disse. Det er heller ikke observert i denne leiligheten. Styret har igangsatt tiltak for å sikre at det ikke blir et problem, og åte skal settes ut i alle leiligheter i bygget.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 56 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 700,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 146 850,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 24. mai 2026

Ansvarlig megler
Lilliann Tronshaug, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45251612

Megler
Oda Endsjø Fevang, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 93918508

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Gladengveien 5F

Nabolaget Ensjø - vurdert av 337 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.)	**7 min**
487 elever, 21 klasser	0.6 km
Hasle skole (1-7 kl.)	**13 min**
757 elever, 40 klasser	1.1 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	**14 min**
342 elever, 19 klasser	1.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	**8 min**
373 elever, 27 klasser	0.6 km
Jordal skole (8-10 kl.)	**14 min**
617 elever, 44 klasser	1.2 km
Etterstad videregående skole	**14 min**
588 elever, 41 klasser	1.1 km
Valle Hovin videregående skole	**16 min**

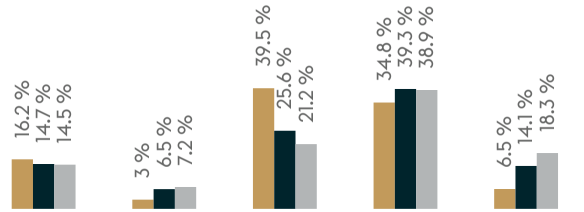
Offentlig transport

Ensjø T	**3 min**
Linje 5N, FB5B	0.3 km
Ensjø	**4 min**
Linje 1, 2, 3, 4	0.3 km
Tøyen stasjon	**15 min**
Linje RE30, R31	1.2 km
Lakkegata skole	**22 min**
Linje 17	1.8 km
Oslo S	**8 min**
Totalt 24 ulike linjer	2.9 km

Barnehager

Malerhaugen barnehage (0-5 år)	**5 min**
57 barn	0.3 km
Ensjø Torg barnehage (1-5 år)	**4 min**
63 barn	0.4 km
Stålverkskroken barnehage (1-5...	**5 min**
80 barn	0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ensjø	8 226	4 155
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Fyrstikkaleen flerbrukshall	8 min
Kampen park	9 min
Fresh Fitness Ensjø	2 min
SATS Kampen	10 min

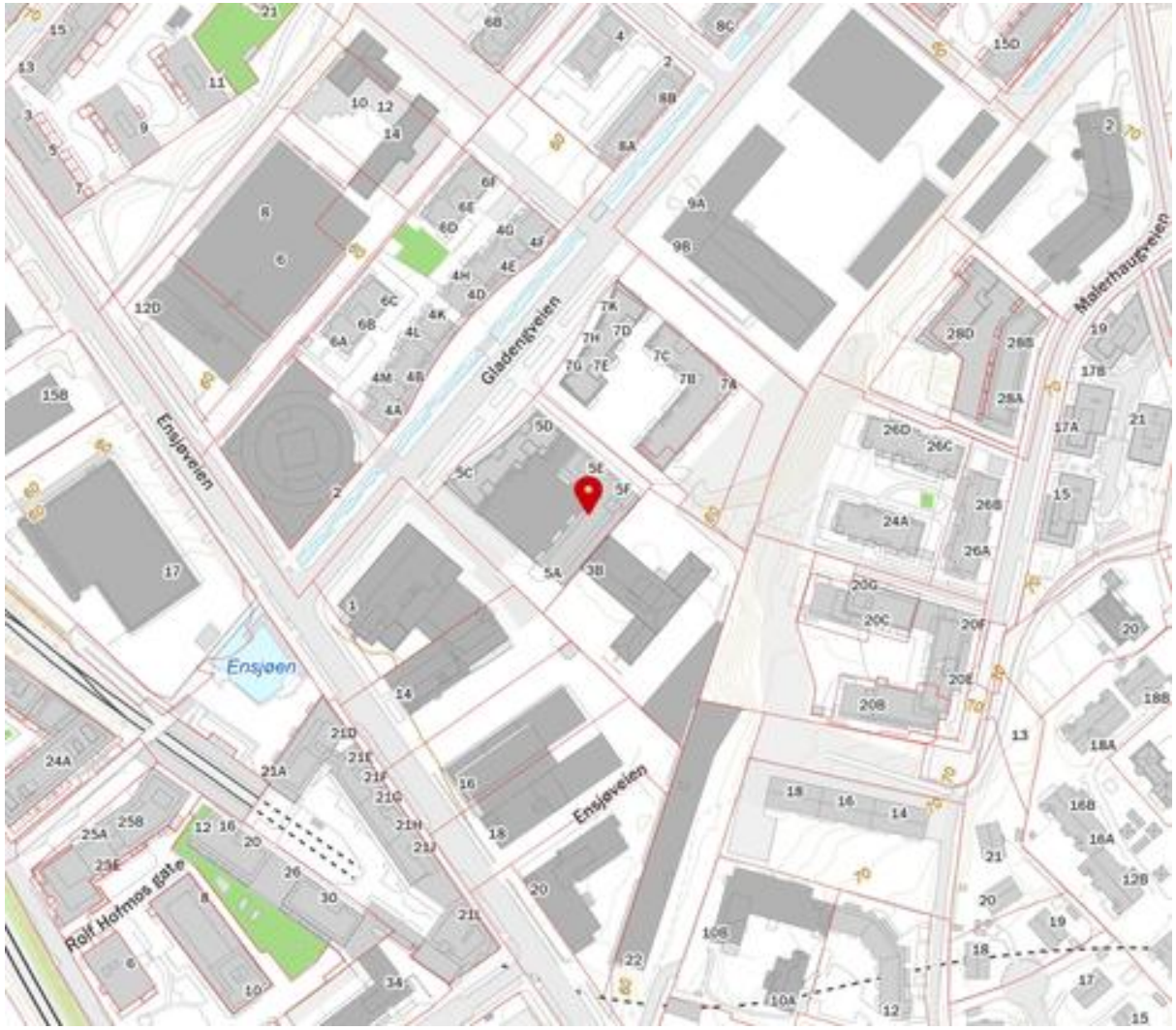
«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

GLADENGVEIEN 5 F, 0661 OSLO

Gnr: 129 Bnr: 25 Seksjon: 54
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	04/05/2026
Utskriftsdato:	04/05/2026
Oppdragsnummer:	99423
Referansenr:	



PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i samme etasje som leiligheten.
Leiligheten ligger i 2. etasje med terrasse.

Standard

Leilighet med standard fra byggeåret.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2022, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Ingunn Sannes Heiberg
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Ingunn Sannes Heiberg, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 129 Bnr: 25 Seksjon: 54
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	4134.8 m²
Eierbrøk seksjon:	74 / 8474
Hjemmelshaver:	Ingunn Sannes Heiberg og Jørgen Haugen
Adresse:	Gladengveien 5 F, 0661 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	04/05/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	03/05/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	2022

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
2. etasje	74	5	0	14
Sum bolig:	74	5	0	14
Sum BRA:	79			

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

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

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Felles sprinkleranlegg.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling med video.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: FDV fra byggeåret foreligger.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med to- og trelags isolerglass, produsert i 2021.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Tofløyet terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2021.
Entrédør i brannklasse EI-30 med 40 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte hvite skyvedører til soverommene.
Dør med glassfelt mellom entré og stue/kjøkken.
Glatte innvendige dører for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

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

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 14 m². Tremmer på belegningsstein. Skillevegger og blomsterkasse i trekonstruksjon. Skjermende hekk.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap på badet. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Aromatisk vannstopper montert i fordelerskapet. Hovedstoppekran er montert i fordelerskapet.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 0

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Vannbåren gulvvarme med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Anlegget er hovedsakelig skjult. Fordelerskap er montert på badet.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 0

Ventilasjon

Beskrivelse:	Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredsstillende avtrekk.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 0

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Ventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Kjøkkeninnredning fra byggeåret.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

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

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater og malte betongelementer. Himlingshøyde ca. 2,50 m målt i stue/kjøkken og ca. 2,20 m i entré.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Garderobeskap med glatte fronter og hyller i entré. Garderobeskap med speil- og glatte fronter i hovedsoverommet.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.

Samsvarserklæring signert og datert 30.09.2022 er fremvist for følgende arbeider: Nyanlegg.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeåret.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ikke utført.

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad

Beskrivelse: Badet er fra byggeåret. FDV dokumentasjon er fremvist.

Våtromsgulv – Bad

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servanten.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad

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

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad

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

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

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

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

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

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
23. mai 2026

Oppdragsnummer
29-0149/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gladengveien 5F, 0661 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Ingunn Heiberg, Jørgen Haugen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. november 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Via sameiet
Forsikret i: Via sameiet

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det har nylig vært observert skjeggkre i bygget, men vi har aldri sett det i vår leilighet eller vår bod. Styret har satt igang tiltak for å sikre at det ikke blir et problem, åte skal settes inn i alle leiligheter i starten av juni.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport dato for befaring 04.05.26

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport dato for befaring 04.05.26

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Vi kontaktet utbygger om lyd fra ytterdør til boligblokken som hørtes i det ene soverommet. Utbygger har utbedret ved å gjøre tiltak på selve ytterdøren og i gangen til boligblokken.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0149/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Gladengveien 5F
Postnr	0661
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	
Gnr.	129
Bnr.	25
Seksjonsnr.	54
Festenr.	
Bygn. nr.	300745918
Bolignr.	H0203
Merkenr.	A2022-1441167
Dato	19.09.2022



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ Bjørnar Heiskel

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2022	
BRA:	74,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

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

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



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Oda Endsjø Fevang
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: o.fevang@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0149/26 . Vår ref.: 2110-1-054 Dato: 11.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Locus Ensjø Syd Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr:	929587731
Seksjonseier:	Heiberg, Ingunn Sannes
Medeier:	Haugen, Jørgen
Leilighetsnummer:	054
Adresse:	Gladengveien 5 F, 0661 OSLO
Seksjonsnummer:	54
Gnr.	129
Bnr.	25

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8097500.
- 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.

Boligselskapet har avtale med Techem om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til fjernvarme til oppvarming og varmt tappevann faktureres månedlig via felleskostnadene og vil varierer etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Du som beboer kan logge deg inn hos Techem og hente ut informasjon om ditt forbruk. Deler sentral med selskap 0158 og 2809.
Garasje: Anleggseiendom gnr 129 bnr 126, tinglyses med ideelle andeler. Eierskifte iht prisliste. Tilknyttet boligselskapene: 2111 Locus syd, Locus nord og 2809 Locus BRL. Fritt omsettelig, men eierne av boligseksjoner i Locus Ensjø Syd eller Locus Ensjø borettslag har fortrinnsrett til kjøp på samme vilkår. Egne felleskostnader i garasjesameiet. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Fra februar 2026 så faktureres faktisk forbruk per måned med 2 mnd. etterslep. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem AS sine sider https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifteskjema. Utfylt eierskifteskjema sendes til kundeservice@techem.no. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no. Styrets epost adresse: locus-ensjo-syd@styrerommet.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 425,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskost likt	300,00	
Felleskost brøk	2 960,00	
Bredbånd	165,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	104,-
Fradragsberettigede kostnader:	17,-
Annen formue:	11 137,-
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 Ragnvald Strømme Svendby pr. e-post: ragnvald.svendby@obos.no eller telefon: 22 86 54 35.

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/Bernt Olai Jonassen, e-post: locus-ensjo-syd@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.

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes 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 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2110
LOCUS ENSJØ SYD EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i LOCUS ENSJØ SYD EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
20. mai 2026 kl. 18:00, Nabolagshuset Petersborg, Sigurd Hoels vei 35.

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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Innkomne forslag fra Svein Folkeson, Gladengveien 5D, H0702
9. Valg til valgkomite
10. Valg til hagekomite
11. Samarbeidsavtale med Nabolagshuset Petersborg

Med vennlig hilsen,
Styret i LOCUS ENSJØ SYD EIERSEKSJONSSAMEIE

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.

Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder Bernt-Olai Jonassen til møteleder.

Forslag til vedtak

Bernt Olai Jonassen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Velge to sameiere som er tilstede på møtet

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

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%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 2110 Locus Ensjø Syd Eierseksjonssameie.pdf
3. Årsrapport 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 138.040,-

Det er indeksregulert opp fra fjorårets honorar med 3,88%

Styrets innstilling

Styret mener det er riktig å indeksregulere honoraret årlig for å unngå etterslep og store justeringer senere. Dette er etter råd fra OBOS. Styrehonoraret har ikke blitt justert siden vi flyttet inn i 2023.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 138.040,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har ikke fått forslag fra beboerne på nye kandidater til styret. Alle representantene som er på valg har sagt seg villige til gjenvalg.

Roller og kandidater

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

- Bernt-Olai Jonassen
  Har sagt seg villig til å ta gjenvalg

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

- Egil Martinsen
  Har sagt seg villig til å ta gjenvalg
- Stine Skurdal
  Har sagt seg villig til å ta gjenvalg

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

- Livia-Ioana Pitorac
  Har sagt seg villig til å ta gjenvalg
- Tea Holmestad
  Har sagt seg villig til å ta gjenvalg

Sak 8

Innkomne forslag fra Svein Folkeson, Gladengveien 5D, H0702

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn og begrunnelse

Forslagsstiller ønsker at sameiet vurderer å installere en digital nøkkelløsning (mobilbasert adgangskontroll) til hovedinngangen. Dagens løsning med fysiske nøkler innebærer flere utfordringer knyttet til både sikkerhet og praktisk bruk.

1. Økt sikkerhet for sameiet

- **Fysiske nøkler kommer lett på avveie.** Ved salg av bolig er det vanskelig å garantere at alle kopier av nøklene faktisk blir levert tilbake. Det samme gjelder ved tap eller utlån av nøkkel.
- **Digital nøkkel gir full kontroll.** Tilganger kan tildeles og fjernes umiddelbart, uten behov for å skifte låssylinder eller bestille nye nøkler.
- **Redusert risiko for uautorisert adgang.** En digital løsning gjør det enklere å sikre at kun gyldige beboere og godkjente brukere har tilgang til bygget.

2. Enklere og mer brukervennlig løsning for beboerne

- **Mobilen er alltid med.** De fleste av oss glemmer sjeldnere mobilen enn vi glemmer en fysisk nøkkel. Dette reduserer risikoen for å låse seg ute.
- **Fleksibel tilgang.** Midlertidige digitale nøkler kan gis til håndverkere, gjester eller andre ved behov, uten at man må overlevere en fysisk nøkkel.
- **Ingen behov for nøkkelkopier.** Beboere slipper å bestille og oppbevare ekstra nøkler.

3. Fremtidsrettet investering

- Digitale adgangssystemer er i dag standard i mange moderne bygg og øker både sikkerhetsnivå og attraktivitet for sameiet.
- Systemet kan enkelt utvides til andre fellesarealer ved behov.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret innhenter tilbud og gjennomfører installasjon av digital nøkkelløsning for hovedinngangen. Styret gis fullmakt til å velge leverandør og løsning innenfor en økonomisk ramme som presenteres for beboerne før endelig bestilling.

Styrets innstilling

Forslaget var oppe på fjorårets Årsmøte også, og styrets innstilling er den samme nå som den gang. En digital nøkkelløsning erstatter ikke dagens låssylindere i de forskjellige dørene. Den er kun et supplement til dagens system. Skal man inn i leiligheten, kaste søppel i søppelnedkastene, inn i sykkelrommet eller inn i bodområdene er man fortsatt avhengig av nøkkel.

Styret mener dette kun er en økning i kostnader for at man skal slippe å huske å ta med nøkkelen når man går ut, og ikke noe som bedrer sikkerheten i sameiet.

Det er likevel riktig som forslagsstiller sier, det vil kunne være enklere å slippe inn håndverkere og andre for en tidsbestemt periode.

Styret anbefaler ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Stemme over forslagsstillers forslag til vedtak

Sak 9

Valg til valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Begge medlemmene av valgkomiteen er på flyttefot, og trekker seg derfor etter årsmøtet. To nye medlemmer må derfor velges til valgkomiteen.

Forslag til vedtak

Sak 10

Valg til hagekomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hagekomitten har bestått av

Stine Skurdal fra styret

Tanya Mie

Vigdis Martinsen

Øyvind Nygjerde

Styrets innstilling
Styret er meget fornøyd med komiteens arbeid, og håper de tar gjenvalg. Komiteen er også veldig åpen for å ta inn flere medlemmer.

Forslag til vedtak
Gjenvalg av hagekomiteen

Sak 11

Samarbeidsavtale med Nabolagshuset Petersborg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker vi å inngå en samarbeidsavtale med Nabolagshuset Petersborg?
I avtalen ligger det blant annet:

- Tilgang på et antall gratis bookinger til møter,

- Redusert pris på leie

- Støtter opp om ungdom i jobb og et levende nærmiljø

Kostnaden er 1 krone dagen = Kr 365 i året per leilighet.

Se mer informasjon i vedlegget.

Styrets innstilling

Styret stiller seg nøytrale til samarbeidsavtalen.

Forslag til vedtak

Stemme over saken

Vedlegg

4. Informasjon om samarbeidsavtalen_2025.pdf

Styrets årsrapport

Se vedlegg

LOCUS ENSJØ SYD EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 929587731, KLIENTNR. 2110

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 822 816	3 440 664	3 964 266	3 799 320
Andre inntekter		0	80 192	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 822 816**	**3 520 856**	**3 964 266**	**3 799 320**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-18 753	-18 753	-19 000	-19 000
Styrehonorar	4	-133 000	-133 000	-133 000	-133 000
Avskrivninger		-5 799	-5 800	0	0
Revisjonshonorar	5	-20 903	-16 148	-16 000	-16 500
Forretningsførerhonorar		-135 300	-130 095	-136 000	-142 120
Konsulenthonorar		-22 698	-40 700	0	-7 000
Drift og vedlikehold	6	-858 358	-680 675	-724 000	-664 500
Forsikringer		-312 998	-274 410	-330 000	-365 100
Kommunale avgifter	7	-969 526	-693 015	-1 066 000	-1 130 580
Energi/fyring	8	-231 704	-239 758	-230 000	-190 000
TV-anlegg/bredbånd		-446 771	-482 898	-502 000	-162 000
Andre driftskostnader	9	-652 584	-682 319	-691 000	-742 940
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 808 393**	**-3 397 570**	**-3 847 000**	**-3 572 740**
DRIFTSRESULTAT		**14 423**	**123 286**	**117 266**	**226 580**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 600	8 058	0	0
Finanskostnader	11	-1 587	-101	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**8 013**	**7 957**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**22 435**	**131 243**	**117 266**	**226 580**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		22 435	131 243		

LOCUS ENSJØ SYD EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 929587731, KLIENTNR. 2110

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler		1 451	7 250
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 451**	**7 250**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 526	819 044
Forskuddsbetalte kostnader		27 243	144 402
Andre kortsiktige fordringer	12	2 803	46 606
Driftskonto OBOS-banken		2 068 474	763 409
Sparekonto OBOS-banken		23 428	0
SUM OMLØPSMIDLER		**2 136 474**	**1 773 461**
SUM EIENDELER		**2 137 925**	**1 780 711**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 032 873	1 010 438
SUM EGENKAPITAL		**1 032 873**	**1 010 438**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		171 856	103 703
Leverandørgjeld		572 871	47 215
Energiavregning	13	360 324	310 119
Annen kortsiktig gjeld		0	309 237
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 105 051**	**770 273**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 137 925**	**1 780 711**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo,15.04.2026
Styret i Locus Ensjø Syd Eierseksjonssameie

Bernt Olai Jonassen/s/ Stine Skurdal/s/ Philip Benz/s/

Egil Martinsen/s/ Kjetil Sirnes Birkeland/s/

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

Felleskost brøk	2 943 480
Felleskost likt	295 200
Felleskost likt	3 600
Bredbånd	352 764
Felleskost brøk	227 772
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 822 816**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 753
SUM PERSONALKOSTNADER	**-18 753**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-133 000
SUM STYREHONORAR	**-133 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-20 903
SUM REVISJONSHONORAR	**-20 903**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-40 536
Drift/vedlikehold VVS	-252 118
Drift/vedlikehold elektro	-103 172
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-114 144
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-20 475
Drift/vedlikehold heisanlegg	-97 771
Drift/vedlikehold brannsikring	-138 146
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-90 818
Kostnader dugnader	-1 179
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-858 358**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-518 871
Renovasjonsgebyr	-450 655
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-969 526**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-132 809
Andre fyringskostnader	-98 895
SUM ENERGI / FYRING	**-231 704**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 015
Annen leiekostnad	-26 500
Diverse utstyr	-14 062
Annet driftsmateriale	-50
Vaktmestertjenester	-70 795
Renhold ved firmaer	-492 537
Snørydding	-22 870
Gressklipping	-8 075
Andre driftskostnader	-2 015
Andre kontorkostnader	-3 374
Bank- og kortgebyr	-2 806
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-4 484
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-652 584**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 777
Renter av sparekonto i OBOS-banken	678
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	119
Andre renteinntekter	3 026
SUM FINANSINNTEKTER	**9 600**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-1 587
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 587**

NOTE 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	2 803
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2 803**

NOTE 13
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 257 420
SUM INNTEKTER	**-1 257 420**

KOSTNADER

Techem	158 989
Fjernvarme	738 107
SUM KOSTNADER	**897 096**

SUM ENERGIAVREGNING	**-360 324**

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.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i LOCUS ENSJØ SYD EIERSEKSJONSSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LOCUS ENSJØ SYD EIERSEKSJONSSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LM0D1-42KLI-2FLD4-COSHL-BX7H5-FTOIY

PENNEO

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

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

Bente Hodne
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-175318
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-20 20:04:18 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: LM0D1-42KLI-2FLD4-COSHL-BX7H5-FTOIY

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

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

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

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

Årsmelding Locus Ensjø Syd Eierseksjonssameie 2025

Styret har i perioden bestått av:

Bernt-Olai Jonassen	Styreleder
Stine Skurdal	Styremedlem
Egil Martinsen	Styremedlem
Philip Benz	Styremedlem
Kjetil Sirnes Birkeland	Styremedlem
Tea Holmestad	Varamedlem
Livia-Iona Pitorac	Varamedlem

Styret har i løpet av 2025 gjennomført 11 ordinære styremøter og et digitalt ekstraordinært om Norgespris, samt organisert og gjennomført årsmøtet for driftsåret 2024. Vi har et styremøte i midten av hver måned gjennom året med unntak av feriemåneden juli. Styremøtene holdes på rundgang hjemme hos de enkelte styremedlemmene, noe som har fungert tilfredsstillende.
Følgende punkter har styret jobbet med i 2025:

Renhold av fellesarealer:

Vår faste renholder fra Eurox Renhold AS har vært langtidssykmeldt store deler av 2025, og er det fortsatt. Dette har ført til at de har måtte sette inn vikarer, som beboerne har vært noe misfornøyd med. Vi har tatt dette opp med Eurox, og hatt befaring med de 2 ganger i løpet av 2025 hvor vi har påpekt forbedringspunkter. Styret er av den oppfatning at renholdet nå tilfredsstiller de krav vi har satt.

Vaktmestertjenester og brøyting:

Vår vaktmester partner Novak Vaktmester AS, har etter styrets oppfatning fungert svært tilfredsstillende i 2025. Det være seg gressklipping, feiing av strøgrus, håndmåking, brøyting, strøing og salting samt søppelplukking og oppstaking av tette søppelnedkast. Når det ikke er store ekstraordinære oppgaver som presser på for vaktmester, kommer han en gang i uken. I hovedsak på torsdager. Veien mellom Nord og Syd deler vi også med Ragde eiendom i Gladengveien 3B. Denne veien blir brøytet av Ragdes entreprenør.

Serviceavtaler:

Locus Ensjø Syd ES sine serviceavtaler er som i fjor, med unntak av avtalen for stell av grøntområdet. Her har vi skiftet til Vaktmesterkompaniet:

- Heiser (felles med Nord)	Schindler AS
- Elektrisk anlegg, brannalarm og nødlys	Ing. F. Wickstrøm AS
- Søppelanlegget (delt med Nord)	EnviroPac AS
- Brannventilasjon	Velux Bramo AS
- Dørautomatikk og låser	Lås & Sikring AS
- Rør (felles med Nord og garasjelaget)	VVS Kontakten AS

Classified: General Business

- Ventilasjon (avtale uten Nord)	Gupex AS
- Grøntområder (avtale uten Nord)	Vaktmesterkompaniet
- Avregning fjernvarme	Techem Norge AS

Styret mener det er viktig å ha disse service- og vedlikeholdsavtalene for å ta vare på eiendommen og bygningene med tekniske innretninger fra starten av. Vedlikehold koster, men store reparasjoner er langt mer kostbart.

Informasjonsvirksomhet:

Det har vært to styremedlemmer som i hovedsak har vært ansvarlige for informasjonsvirksomheten til styret. Det er Stine Skurdal og Kjetil Sirnes Birkeland. De har lagt ut informasjon fortløpende om hva styret jobber med. Alle i styret har svart på henvendelser fra medeierne i Vibbo og Styrerommet slik at alle henvendelser skal besvares raskt.

Nøkkelservice:

Styremedlem Philip Benz har vært ansvarlig for oppfølging av nøkkelsystemet vårt, og bestilling av nøkler for de som gjerne ville ha flere nøkler til leiligheten. En del beboere har benyttet seg av denne muligheten.

Planforslag Ensjøveien 16 - 22

Styret brukte en del tid ettersommeren 2025 på innspill for å påvirke utbyggingen og endringen av Ensjøveien 16-22. De er dagens eiere av de eksisterende bygningene som ønsker å rive noe, for å bygge større, samt å heve høyden på samtlige bygninger. Dette vil kunne ta en del sol fra vår gårdsplass, potensielt skape støy osv. 15.09.2025 sendte styret inn sine innsigelser, som vi håper blir hensyntatt.

Filterskiftedager:

Det ble også i 2025 skaffet tilveie filter til alle leilighetenes ventilasjonsanlegg. Denne gangen i to omganger, en vår og en høst. Det er inngått en abonnementsavtale med leverandør sammen med Locus Nord. På den måten kommer filtrene automatisk inn til Nord og Syd sitt lager i hus B. Det har vist seg enklest og raskest for styret og distribuere filtrene direkte ut til hver leilighets dørmatte. Dette er et prinsipp vi vil fortsette med.

Skifte av internett og TV-leverandør

Årsmøtet i 2025 besluttet å skifte leverandør av internett og TV signaler. Arbeidet med dette gikk litt tregere enn planlagt, men vi kom i mål, og alle var koblet opp til 1. oktober 2025. Resultatet var at alle fikk et raskere internett, og en reduksjon av felleskostnadene, men at de som ønsket det, selv måtte bestille seg et TV-abonnement.

Avregning av fjernvarme og bruk av varmtvann:

Classified: General Business

Akonto-avregningen for fjernvarme og varmtvann skal har til nå blitt gjort opp hvert år pr. 31.07. Techem står for avlesingen av alle leilighetenes målere for fjernvarme og varmtvann. I tillegg avleser de målere for Nord og Syd sine fellesarealer, fjernvarmeforbruket i garasjen og fjernvarmeforbruket i næringsseksjonene. Alle disse avlesningene, sammen med et varmetap som i systemet skal fordeles på de enkelte enhetene, skal utgjøre det samme forbruket vi blir fakturert fra Hafslund Celsio Oslo. I 2025 gikk avregningen relativt greit, men var allikevel krevende. Avregningen til beboerne kommer også sent på året, 1.desember. Høsten 2025 kom OBOS og Techem med et tilbud om månedlig avregning av forbruket, på samme måte som for strøm. Styret diskuterte dette, og besluttet sent på året å gå over til månedlig avregning for alle beboere, felles arealer og næringsenheter i Locus Ensjø Nord og Syd. I praksis betyr dette at alle får en avregning for perioden 1.08.2025 -til 31.01.2025 i løpet av mars 2026. Samtidig vil de få avregnet det faktiske forbruket for februar måned på felleskostnaden for april med forfall 1.04.2026. Det er altså 1 måneds forsinkelse på avregningen. Styret er av den oppfatning at dette vil synliggjøre den enkeltes forbruk bedre samtidig som man slipper å betale akontobeløp som er større enn faktisk forbruk.

Avlesing og avregning av forbruk kaldt vann:

Locus Ensjø Syd står fortsatt som eier, og mottar fakturaene fra Oslo kommune for forbruk av vann og avløp. I 2025 har imidlertid Locus Ensjø Nord, og næringsseksjonene betalt inn akonto-beløp for å dekke kostnaden. Locus Ensjø Syd sin likviditet har derfor ikke blitt belastet med dette som tidligere.

Styret foretar sammen med OBOS en endelig avregning av denne avgiften til alle enhetene vi leverer vann til så snart den siste fakturaen for året er bokført.

Norgespris:

En av de større tingene som skjedde høsten 2025 var innføringen av Norgespris. Her snudde styret seg kjapt rundt, og vedtok å satse på Norgespris både for strøm til fellesarealene, og ikke minst på fjernvarmen. Vi kan per dags dato si at vi sparer en god del penger på denne avgjørelsen.

Uteområder og gårdsplass:

Vaktmesterkompaniet har tatt seg av luking og stell av plantene på gårdsplassen, ved trappene ned til veien mellom husene, og i leirhullet ved garasjenedkjøringen. De klipper også hekkene, og gjødsler plantene. Vaktmester tar seg av klippingen av gresset. Hagekomiteen har gjort en veldig god jobb i 2025, og sørget for at det har blitt plantet nye trær og blomster på gårdsplassen.

Utfordringen på gårdsplassen er å få vannet nok hvis det blir veldig varmt og tørt vær. Styret har kjøpt inn vanneutstyr, og plassert noe av dette i sykkelrommet ved inngang 5E. Her ber vi alle beboere være behjelpelige med å vanne. Styret og hagekomiteen har også ferie om sommeren, så da er det viktig at de som er hjemme vanner litt.

Classified: General Business

Våren og høsten 2025 ble det gjennomført dugnader med en rekke forskjellige punkter ute og inne som skulle fikses. Beboerne møtte opp mannsterke begge ganger slik at dugnaden gikk som en drøm, og vi fikk en hyggelig avslutning med litt skravling. På våren er det stort sett klargjøring av området og bygningene mot sommeren, og om høsten det samme mot vinteren, Nye planter settes i jorden og det ryddes og ordnes. Sykkelrommet i 5E som hadde fått vannskader gjennom vinteren, ble etter noen diskusjoner reparert av AF-Gruppen. På dugnaden fikk det et par malingsstrøk.

Styret har hvert år montert opp måkejagere. En på taket av hvert hus. «Oppbyggene» over oppgangene våre er relativt lave, og mangler fastmonterte stiger for å komme opp på takene av dem. Dette har ført til utfordringer med å finne de beste stedene å montere måkejagerne. Vi har valgt de stedene vi mener er best, men sliter stadig med at «haukene» stikker av, og at mastene knekker. Vi prøver igjen i 2026.

Julegrantenning:

Tradisjonen med julegrantenningen ble fulgt opp også i 2025. Juletre ble kjøpt inn, montert på dugnad av styret, og klargjort for den store dagen. Kl. 17:00 søndag 30. november ble lysene på treet tent, og sammen med litt pepperkaker og julebrus ble dette en hyggestund for beboerne også denne 1. søndag i advent. Samtidig ble det montert og tent julelys på kjeglegranene i blomsterkassene langs tilkomstveien. Det var ikke så bra vær i 2025, så oppmøtet var ikke stort som styret hadde håpet. Hvis det er noen beboere som har lyst til å lage et arrangement rundt dette, ta kontakt med oss i styret.

Fartsdumper

Styret har fortsatt noen diskusjoner knyttet til fartsdumpene i tilkomstveien. Den midtre dumpen ble utvidet i 2025 i et håp om å få de store lastebilene til å senke farten. Vi vet ikke om vi er helt fornøyd med resultatet. Det rister fortsatt i husene nærmest veien. Styret vurderer sammen med Nord om også de to resterende dumpene skal utvides, eller om vi rett og slett må finne helt andre løsninger.

Søppelnedkastene

Alle søppelbrønnene ble også i 2025 rengjort av vår servicepartner på dette området. Vi sliter stadig med at det blir stappet for store pappesker ned i nedkastene. Disse åpner seg opp på innsiden, og lager en blokkering slik at papp og papir ikke faller ned i søppelbrønnene som det skal. Hvis alle beboere kan ta dette seriøst, så slipper vaktmester og styret å kaste bort tiden sin med å stake opp nedkastene. Del opp pappesker og lignende som åpenbart ikke vil passe i nedkastet *før* dere går ut med avfallet.

Classified: General Business

Søknad om midler til beplantning

Styret søkte i januar 2025 om midler til beplantning på Ellipseplassen sammen med Locus Ensjø Nord. Vår søknad nådde dessverre ikke opp, og vi ble ikke tildelt noen bevilgning. Det endte derfor opp med at vi har plantet noe for egen regning, samt tatt noen rognebærtrær fra skogen og plantet der. Dette fordi vi vil at det skal se litt fint ut rundt oss. Det går nok fortsatt 5-6 år før utbyggingen i Gladengveien er ferdig, og kommunen lager grøntområder på vår side av veien.

I januar 2026 har vi søkt om midler igjen, men denne gang til vår egen gårdsplass.

Vannlekkasje:

10. desember 2025 opplevde vi det ingen sameier ønsker å oppleve. Det oppsto en vannlekkasje i 6. etasje i Gladengveien 5C i løpet av natten, med det resultat av det rant vann nedover i leilighetene under, og som endte med drypp fra taket ned i sjokoladehylla i Kiwi. Flere av leiligheten vil være ubeboelige mens reparasjonsarbeidet pågår. Tryg forsikring dekker kostnadene.

Diverse saker:

I tillegg til alle sakene nevnt over, har styret jobbet med en rekke større og mindre saker gjennom året. Det være seg oppfølging av Østre Parkdrag, samarbeid med andre borettslag og sameier på Ensjø, evaluering og oppfølging av Sameiets HMS system, parkeringsproblematikk knyttet til Kinabolle og Sushi-restauranten osv.
Alle saker kan ikke få eget avsnitt i årsmeldingen.

Locus Ensjø Syd ES sin økonomi:

Sameiets økonomi kan ses på som meget solid med en god egenkapital.
2025 ga et driftsoverskudd på kr. 22.435,-, mot et budsjettert overskudd på kr. 117.266,-. Det reduserte overskuddet skyldes i hovedsak at vi satt ned felleskostnaden knyttet til TV og Internett noe før vi faktisk var operative. Det ble en forsinkelse i leveransen fra OBOS Nett, og at det er gjort feil i korrigeringer av regnskapet, hvor en kostnad er ført i 2025, mens viderefakturering av andeler av kostnadene er ført som en inntekt i 2026.
Sameiets egenkapital 31.12.2025 er på kr. 1.032.873,-. Dette viser at vi er på rett vei med å bygge opp en egenkapital som skal sikre oss ved uforutsette kostnader etter at garantitiden på bygningene og utstyret går ut siste halvdel av 2027.

Classified: General Business

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 20.05.26
Selskapsnummer: 2110 **Selskapsnavn:** LOCUS ENSJØ SYD EIERSEKSJONSSAMEIE

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: _____

_____ _____

Protokoll til årsmøte 2026 for LOCUS ENSJØ SYD EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 929587731
Møtet ble avholdt 20. mai kl. 18:00, Nabolagshuset Petersborg, Sigurd Hoels vei 35.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår styreleder Bernt-Olai Jonassen til møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Bernt Olai Jonassen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt. 14, hvorav 3 fullmakter, av 82 stemmeberettigede møtte.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Velge to sameiere som er tilstede på møtet

> **Forslag til vedtak:**
> Arild Østbråthen og Grete Viervang Folkeson er valgt.
>
> ✓ **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

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

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 138.040,-

Det er indeksregulert opp fra fjorårets honorar med 3,88%

Styrets innstilling
Styret mener det er riktig å indeksregulere honoraret årlig for å unngå etterslep og store justeringer senere. Dette er etter råd fra OBOS. Styrehonoraret har ikke blitt justert siden vi flyttet inn i 2023.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 138.040,-

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har ikke fått forslag fra beboerne på nye kandidater til styret. Alle representantene som er på valg har sagt seg villige til gjenvalg.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Bernt-Olai Jonassen

Følgende stilte til valg:
Bernt-Olai Jonassen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Egil Martinsen
Stine Skurdal

Følgende stilte til valg:
Egil Martinsen
Stine Skurdal

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tea Holmestad
Livia-Ioana Pitorac

Følgende stilte til valg:
Tea Holmestad
Livia-Ioana Pitorac

8. Innkomne forslag fra Svein Folkeson, Gladengveien 5D, H0702

Bakgrunn og begrunnelse

Forslagsstiller ønsker at sameiet vurderer å installere en digital nøkkelløsning (mobilbasert adgangskontroll) til hovedinngangen. Dagens løsning med fysiske nøkler innebærer flere utfordringer knyttet til både sikkerhet og praktisk bruk.

1. Økt sikkerhet for sameiet

- **Fysiske nøkler kommer lett på avveie.** Ved salg av bolig er det vanskelig å garantere at alle kopier av nøklene faktisk blir levert tilbake. Det samme gjelder ved tap eller utlån av nøkkel.
- **Digital nøkkel gir full kontroll.** Tilganger kan tildeles og fjernes umiddelbart, uten behov for å skifte låssylinder eller bestille nye nøkler.
- **Redusert risiko for uautorisert adgang.** En digital løsning gjør det enklere å sikre at kun gyldige beboere og godkjente brukere har tilgang til bygget.

2. Enklere og mer brukervennlig løsning for beboerne

- **Mobilen er alltid med.** De fleste av oss glemmer sjeldnere mobilen enn vi glemmer en fysisk nøkkel. Dette reduserer risikoen for å låse seg ute.
- **Fleksibel tilgang.** Midlertidige digitale nøkler kan gis til håndverkere, gjester eller andre ved behov, uten at man må overlevere en fysisk nøkkel.
- **Ingen behov for nøkkelkopier.** Beboere slipper å bestille og oppbevare ekstra nøkler.

3. Fremtidsrettet investering

- Digitale adgangssystemer er i dag standard i mange moderne bygg og øker både sikkerhetsnivå og attraktivitet for sameiet.
- Systemet kan enkelt utvides til andre fellesarealer ved behov.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret innhenter tilbud og gjennomfører installasjon av digital nøkkelløsning for hovedinngangen. Styret gis fullmakt til å velge leverandør og løsning innenfor en økonomisk ramme som presenteres for beboerne før endelig bestilling.

Styrets innstilling

Forslaget var oppe på fjorårets Årsmøte også, og styrets innstilling er den samme nå som den gang. En digital nøkkelløsning erstatter ikke dagens låssylindere i de forskjellige dørene. Den er kun et supplement til dagens system. Skal man inn i leiligheten, kaste søppel i søppelnedkastene, inn i sykkelrommet eller inn i bodområdene er man fortsatt avhengig av nøkkel.

Styret mener dette kun er en økning i kostnader for at man skal slippe å huske å ta med nøkkelen når man går ut, og ikke noe som bedrer sikkerheten i sameiet.

Det er likevel riktig som forslagsstiller sier, det vil kunne være enklere å slippe inn håndverkere og andre for en tidsbestemt periode.

Styret anbefaler ikke forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> I møtet ble forslag til avstemning endret som følger: Generalforsamlingen vedtar at styret utreder en løsning og innhenter priser på et digitalt supplement til dagens nøkkelløsning på hoveddørene. Det avholdes ekstraordinær digital generalforsamling hvor kostnadene og den digitale løsningen stemmes over. Forslaget ble vedtatt med 8 mot 6 stemmer.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Valg til valgkomite

Begge medlemmene av valgkomiteen er på flyttefot, og trekker seg derfor etter årsmøtet. To nye medlemmer må derfor velges til valgkomiteen.

> **Forslag til vedtak:**
> Ingeborg Tharaldsen og Martin Hjelmeland Westby ble valgt som valgkomite.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Valg til hagekomite

Hagekomitten har bestått av

Stine Skurdal fra styret

Tanya Mie

Vigdis Martinsen

Øyvind Nygjerde

Styrets innstilling
Styret er meget fornøyd med komiteens arbeid, og håper de tar gjenvalg. Komiteen er også veldig åpen for å ta inn flere medlemmer.

> **Forslag til vedtak:**
> Gjenvalg av hagekomiteen
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Samarbeidsavtale med Nabolagshuset Petersborg

Ønsker vi å inngå en samarbeidsavtale med Nabolagshuset Petersborg?
I avtalen ligger det blant annet:

- Tilgang på et antall gratis bookinger til møter,

- Redusert pris på leie

- Støtter opp om ungdom i jobb og et levende nærmiljø

Kostnaden er 1 krone dagen = Kr 365 i året per leilighet.

Se mer informasjon i vedlegget.

Styrets innstilling
Styret stiller seg nøytrale til samarbeidsavtalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Stemme over saken. Enstemmig avslått. Det inngås ikke samarbeidsavtale med Nabolagshuset Petersborg.
>
> ✓ **Vedtatt.**

V E D T E K T E R

for

Locus Ensjø Syd Eierseksjonssameie, org. nr. 929 587 731

Vedtektene er fastsatt av utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på årsmøte 15.05.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Locus Ensjø Syd Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 14.06.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 82 boligseksjoner og 22 næringsseksjoner i eiendommen gnr. 129, bnr 25 i Oslo kommune.

Seksjon 1	Næringsseksjon for næringsvirksomhet.
Seksjon 2 – 83	Boligseksjoner
Seksjon 84 – 104	Næringsseksjoner for boder og disp. rom.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av arealer for næringsseksjonen, private uteareal (markterrasser), boder og annet slik som angitt i seksjoneringssøknaden.

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

(4) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og ev. andre tilleggsarealer for boligseksjonene er ikke med i hoveddelenes BRA.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Eierseksjonssameiene Locus Ensjø Syd (129/25) og Nord (129/27) har tinglyst rett til å bruke felles uteoppholdsarealer på hverandres eiendommer. Adkomst til felles uteoppholdsarealer skjer fra gateplan eller gjennom felles utetrapp. HC-adkomst til utearealet på syd for rullestolbrukere i nord skjer gjennom heisen på syd.

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

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

Næringsseksjonen har anledning til å utføre varelevering og lignende i normalt omfang og slik det måtte tillates av offentlige myndigheter.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder blant annet tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade utenom næringsseksjonen skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
- Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Unntak fra samtykkekravet:

- Innvendige arbeider i Næringsseksjonen som ikke påvirker/berører sameiets fellesareal/anlegg. Styret skal kun varsles før igangsetting.

- Eier av Næringsseksjonen har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til næringsseksjonene. Skilting av virksomhet i Næringsseksjonen skal gjøres innenfor det som er tillatt etter skiltplan inntatt som vedlegg 1. Skiltingen skal ikke kunne bestå av blinkende lys.

  Fasade til Næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal.

  Eier av Næringsseksjonen er ansvarlig for drift og vedlikehold reklame og markedsføringsutstyr på sameiets fasade, og for evt. følgeskader dette medfører.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Enerett til bruk
Iht. lov om eierseksjoner § 25 6.ledd har næringsseksjonen og boligseksjonene evigvarende enerett til å benytte de deler av sameiets fellesareal som er markert på vedlegg 2:

Boligseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- innvendig fellesareal som ikke også betjener næringsseksjonene (inngangspartier, trappeoppgang mv), trappeløp, heiser med tekniske anlegg, ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg for betjening av boligene, samt fasader/yttervegger (inkl. balkongfasader) som tilhører boligseksjonene.
- Utvendige arealer i atrium til opphold, lek, rekreasjon og adkomst.
- Boligseksjon 20, 37, 38, 51 og 83 har enerett til bruk av takareal/balkong i tilknytning til sin seksjon.

Næring har allikevel adkomstrett over fellesareal til egne tekniske installasjoner.

Næringsseksjonen har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- areal for varemottak/personalinngang, inngangspartier, areal og tekniske anlegg for betjening næringsseksjonen, samt næringsseksjonens fasader/yttervegger.
- Utvendig parkering.

Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-3 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til årsmøtet har vedtatt ordensregler gjelder de ordensregler som evt. fastsettes av styret. Ordensreglene kan ikke inneholde bestemmelser som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser innvendig i garasjeanlegg
Parkeringskjelleren i plan kjeller er fradelt som en egen anleggseiendom med gnr 129, bnr 126. Eiendommen er organisert i et eget tingsrettslig sameie, delt i sameieandeler med en ideell eierandel pr. parkeringsplass. Sameiernes rettigheter og plikter fremkommer av vedtektene for Locus Ensjø Garasjesameie.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(0) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten for fellesarealer, tekniske rom og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jfr vedtektenes 3-2, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de sameierne som har bruksretten, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Næringsseksjonen besørger vedlikehold av fasadene utenfor næringsseksjonen, inklusive vinduer og inngangsdører. Boligseksjonene besørger vedlikehold av fasadene utenfor boligseksjonene, inklusive vinduer og inngangsdører. Fasadene skal fremstå i god stand og følge slik enhetlig plan som er fastsatt av styret.

Balkonger er seksjonert som del av de enkelte seksjoner. Boligseksjonene (samlet) har alminnelig vedlikeholds- og fornyelsesansvar for balkongenes bygningsmessige konstruksjon, ytter-/innerkledning, rekkverk etc. Den enkelte boligseksjonseier har imidlertid det daglige tilsynsansvar, og må på egen bekostning sørge for daglig vedlikehold som snørydding, rens av vann- avfallsrenner mv. Ekstra vedlikeholdsutgifter av bygningsmessige konstruksjon som følge av boligseksjonseierens manglende daglig tilsynsansvar må dekkes av vedkommende seksjonseier.

Boligseksjonenes utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter samtykke fra Sameiets styre, og skal følge en enhetlig plan fastsatt av styret. Næringsseksjonenes utskifting av vinduer og dører, samt oppsetting av markiser, kan skje uten samtykke fra Sameiets styre.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

(6) Sameiet har delt vedlikeholdsansvar sammen med sameiet Locus Nord av Elipseplassen inntil den er overtatt av Oslo Kommune.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne (unntatt bodseksjonene) etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtekter.

(2) Næringsseksjonen skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, overflatevedlikehold av «egen fasade» utskifting av vinduer og dører i/til næringsseksjonene, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener næringsseksjonen og øvrige kostnader hvor næringsseksjonen har enerett til bruk, jfr vedtektenes pkt 3-2.

(3) Boligseksjonene skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), strøm i «egne» fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner, herunder heis, tv/bredbånd, takterrasse og boder som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjonene og øvrige kostnader hvor boligseksjonene har enerett til bruk, jfr vedtektenes pkt 3-2. Kostnadene skal fordeles etter innbyrdes sameierbrøk.

Kostnader forbundet med kollektivt tv- og internett fordeles med en lik andel pr. tilknyttet boligseksjon.

(4) Bodseksjonene skal kun dekke faktiske kostnader som kan knyttes til drift og vedlikehold av bodene på lik linje med de øvrige bodene som er seksjonert som tilleggsdeler. Teller i sameiebrøken til disse skal ikke medregnes og trekkes fra nevner når felleskostnader som fordeles etter brøk beregnes og antall bodseksjoner skal trekkes fra når kostnader som skal fordeles likt pr. seksjon beregnes.

(5) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk for samtlige seksjoner:
- Generell skadedyrbekjempelse
- Bygningsforsikring
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre og/eller konstruksjonsmessig vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6.1.(2) (3) eller (4) herunder bla. alle tak, fasader og øvrige bygningskonstruksjoner, felles teknisk anlegg og utstyr, herunder felles sprinkling, felles brannvarslingsløsninger, membranløsninger og adkomstveier rundt bebyggelsen og øvrige fellesarealer, så langt plikten til utføre vedlikehold og/eller kostnadsdekning ikke påhviler enkelte seksjonseiere etter disse vedtekter.

(6) Følgende kostnader skal fordeles likt mellom samtlige seksjoner:
- Kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver og andre fremmede tjenester.
- Honorar til tillitsvalgte, med arbeidsgiveravgift.

(7) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann, radiatoranlegg etc. Det er installert individuelle målere for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode. Kostnader til fjernvarme som ikke lar seg avregne mot den enkelte næringsseksjon eller boligseksjon skal fordeles mellom næringsseksjonene og boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk.

(8) Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende sameier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i denne bestemmelse skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

(9) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(3) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(4) Næringsseksjonen har krav på å motta en spesifisert oversikt i løpet av første kvartal over kostnader med merverdiavgift, til bruk for fradrag for merverdiavgift på sin andel av felleskostnadene. Oversikten skal også vise fordeling mellom bolig og næring.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen for boligseksjonene dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

(3) Overskudd av felleskostnader som henfører seg til næringsseksjonen tilbakeføres etter avsluttet regnskapsår. Underskudd av felleskostnader som henfører seg til næringsseksjonen innbetales etter avsluttet regnskapsår. Næringsseksjonen kan bestemme om det skal avvikes fra dette, dersom det er mindre beløp.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

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

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.
(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet regnes flertallet etter antall stemmer. Hver boligseksjon har en 1 stemme. Næringsseksjon 1 har 24 stemmer. Til sammen 106 stemmer. Næringsseksjoner for boder har ikke stemmerett.

Det forholdsmessige stemmetall mellom næringsseksjoner og boligseksjoner baserer seg på det areal (ca. – avrundet til nærmeste hele tall) som inngår i hhv. boligseksjonene og næringsseksjonen.

(2) For en boligseksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-2 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-3 Medvirkningsplikt
Inntil utbyggingsprosjektet Locus Ensjø er ferdig utbygget, er Sameiet og den enkelte seksjonseier forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at Utbygger, evt. den Utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Det vises for øvrig til den enkelte seksjonseiers plikt til å medvirke ved reseksjonering etc. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utbyggingsprosjektet er ferdigstilt og alle seksjoner, parkeringsplasser og boder er overlevert til nye eiere.

ooOoo



HUSORDENSREGLER – LOCUS ENSJØ SYD EIERSEKSJONSSAMEIE

§ 1 INNLEDNING

Locus Ensjø Syd skal det være trygt og godt sted å bo. Vårt felles mål er å skape størst mulig trivsel for alle, og husordensreglene har til hensikt å være en rettledning som beboerne plikter å følge for å oppnå dette. Godt naboskap kjennetegnes ved at man tar hensyn til hverandre og at hver enkelt bidrar til å skape et godt bomiljø.

I husordensreglene er det lagt stor vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er å skape trivsel, uten å pålegge beboerne unødige forpliktelser. Hver enkelt seksjonseier plikter å unngå ulempe, sjenanse eller ubehag for andre beboere.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker(e) kjent med innholdet i husordensreglene, og gripe inn dersom disse ikke etterfølges.

Styret kontaktes ved å sende en melding til styret på Vibbo. En finner meldingstjenesten til styret ved å navigere til kontaktsiden på Vibbo. Dersom en mot formodning ikke kommer seg inn på Vibbo, kan styret nås på locus-ensjo-syd@styrerommet.no

§ 2 BRUK AV LEILIGHET

Leiligheten skal ikke brukes slik at dette fører til sjenerende støy eller annen ulempe for andre beboere. Det skal være ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 på hverdager. I helgene og på helligdager skal det være ro mellom kl. 23:00 og kl. 09:00.

Oppussing (hamring, boring og liknende) skal etterstrebes utført innenfor vanlig arbeidstid (på hverdager mellom 08:00 og 17:00 og lørdag mellom 09:00 og 15:00). Dersom aktiviteten støver ned fellesarealer, plikter seksjonseier å rengjøre disse under og etter utført arbeid. Sammenhengende oppussing utover en arbeidsdag, som skaper ekstra mye støy (f.eks. drilling i betong) og lignende skal varsel henges opp i inngangsparti og epost sendes til styret med informasjon om kontaktinformasjon, tidsrom for arbeidet og

boenheten det gjelder. Det oppfordres til å utvise raushet naboer imellom ved tilfeller av støy med kortere varighet, som f.eks. ved oppheng og montering i leilighetene – og når dette skjer innenfor vanlig arbeidstid.

Andre støyende aktiviteter som for eksempel sang- og musikkøvelser er ikke tillatt før kl. 07.00 og etter kl. 21:00 på hverdager. I helger og på helligdager oppfordres det til å unngå aktiviteter som kan påføre sjenerende støy eler annen ulempe for andre.

Ved støyende sammenkomster eller fest skal naboene varsles i god tid på forhånd med oppslag i inngangsparti. Vinduer og balkonger/terrasserer bør holdes lukket under støyende arrangementer.

Styret har ansvar for å håndheve husordensreglene, og gjør oppmerksom på at husbråk i ytterste konsekvens vil kunne få følger for eierforholdet i sameiet for den det gjelder, ref. Vedtekter.

Det er ikke lov å kaste sigaretter eller enhver annen gjenstand ut fra en leilighet, terrasse, eller andre deler av bygget. Vis spesielt hensyn til at det bor folk rett under terrassen.

Alle utleieforhold, uansett lengde, må innrapporteres til Obos. For detaljer: se Vibbo, tema «Utleie». Langtidsutleie til leietaker(e) med fast leiekontrakt for alminnelig bo-formål er tillatt. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 dager årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukesbasis i inntil 30 dager sammenhengende. Ved utleie, bes utleier melde inn når utleien starter, hvor lenge og hvem som skal leie. Utleier må sørge for at utleien ikke medfører mye støy, for eksempel gjennom gjentakende festing og bråk. Slike tilfeller vil bli rapportert som brudd på Husordensreglene og tiltak iverksatt hvis nødvendig.

§ 3 BRUK AV PRIVATE BALKONGER OG TERRASSER

Beboere skal holde balkonger og terrasser ryddige, og disse skal ikke brukes til permanent oppbevaring av ting, skrot eller rot som kan sjenere fasadens utseende.
Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger, men kan ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte, tøy utover balkongkanten. Klær og annet må ikke henges til tørk fra vindu eller på utsiden av balkonger og terrasser.
Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill fra balkong og terrasser, men bruk av kullgrill/engangsgrill er forbudt.
Det er ikke tillatt å henge opp utebelysning, inkludert sesongbelysning, som i vesentlig grad er til sjenanse for andre beboere. I vesentlig grad defineres som sterkt blinkende lys.
Det er ikke tillatt å kaste ting ut fra balkongene. Det være seg søppel, sigarettsneiper, snus eller lignende. Å kaste slikt ut vil være til sjenanse for naboene ved at avfallet kan ende på deres terrasse eller balkong, samt at det vil se generelt grisete ut rundt husene.
Det er ikke tillatt å oppbevare husholdningsavfall på balkong eller terrasse, selv ikke for kortere perioder før det skal kastes. Mellomlagring på balkong eller terrasse vil være generende for naboer, og vil raskt tiltrekke seg skadedyr som rotter og fugler.
Blomsterkasser som henges på kanten av balkongen må henges på innsiden av balkongen slik at ikke blader, jord, vann og lignende skal finne veien til balkongen under. Det vil i så fall kunne være til sjenanse for naboen under.

§ 4 FELLESROM OG OPPGANGER (INNE)

Trappeoppgangene er fellesskapets eiendom, og blir renholdt og vedlikeholdt av felleskapet.
Trapperommene tilhører ikke den enkelte leilighet, og kan derfor ikke brukes som en forlengelse av denne ved å plassere personlige eiendeler der. Unntaket er dørmatter.
Trappeoppgangene er rømningsvei ved eventuell brann. Derfor må ingen sette fra seg barnevogner, sportsstyr, kjelker, sykler eller andre gjenstander i felles trapperom. Det er ikke tillatt for barn å leke i trappeoppgangene, parkeringskjeller eller bodområdene. Barn skal ikke gis adgang til parkeringskjeller/ bodområder uten følge med voksne.

Dører til bodområder, sykkelparkering og garasjeanlegg skal i størst mulig grad være låst. Inngangsdørene skal holdes låst døgnet rundt. Oppbevaring av ildsfarlige væsker og gasser er ikke tillatt i garasje eller i bodområder. Det skal være minimum 60 cm fritt område mellom lagrede artikler og sprinklerhodene i bodene.

Røyking og bruk av ild er ikke tillatt i sameiets fellesarealer.

Feil som oppstår, må omgående meldes styret. Det er ikke tillatt å henge opp reklame, notiser eller liknende i fellesområdene – det henvises til oppslagstavle ved postkassene og digital oppslagstavle på Vibbo.

§ 5 FELLESOMRÅDER (UTE)

Sameiets fellesområder utendørs skal være til glede og trivsel for alle. Derfor skal det holdes ryddig og fritt for avfall. Fellesområdene skal ikke brukes slik at det er til vesentlig sjenanse for andre eller kan medføre skade på omgivelsene.

Det er ikke tillatt å røyke i fellesområdene utendørs. Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, tyggegummi, snus o.l. på våre fellesarealer. Det henstilles til å unngå mating av fugler, andre ville dyr eller husdyr på sameiets fellesarealer eller fra private balkonger/terrasser. Dette kan tiltrekke rotter og mus; samt at det kan medføre plager med avføring. Husdyr skal som hovedregel holdes i bånd, og ikke luftes på gårdsplassen. Her skal det leke barn.
Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på sameiets område. Det er ikke tillatt å sykle eller kjøre gjennom og over plen/bed.

Sykkelparkering kan skje i egne sykkelrom for formålet. Vi er så heldige å ha et eget sykkelverksted som alle fritt kan bruke. Det er vårt felles ansvar å holde dette i orden, slik at tjenesten opprettholdes.

§ 6 SØPPEL

Alt avfall skal kildesorteres og kastes i nedkast-beholdere utenfor barnehagen i Gladengveien 7, og på hjørnet mot Gladengveien. Vi deler disse nedkastene med beboerne i Locus Ensjø Nord. Et nedkast for restavfall, og et for papp og papir er reservert barnehagen som kommer i hus C.
Der finnes to typer for nedkast; 6 for matavfall, restavfall og plast, og 4 for papir/papp. Større pappesker må deles opp slik at de ikke forårsaker en «propp» i nedkastet.
Pr. nå har vi ikke egne beholdere for glass/metall. Beboere oppfordres til å benytte konteiner på andre siden av Gladengveien mellom 8b og c, eller i Ensjøveien ved Frelsesarmeen.
Det er viktig å holde området rundt beholderne ryddig og sørge for at alt avfall havner i beholderne. Det må ikke hensettes søppel utenfor beholderne da dette ikke blir fjernet av Renholdsetaten.

§ 7 ENDRINGER AV FASADEN

Plan-, Bygg og Eiendom (PBE) i Oslo kommune har strenge retningslinjer for endringer som påvirker fasaden og dermed byggets arkitektoniske uttrykk. Det er dermed ikke opp til beboere å montere elementer på byggets fasader (samtlige sider), som for eksempel solavskjermingsprodukter og lignende. PBE har kun gitt tillatelse til solavskjerming på inntrukne balkonger i topp etasjene.
Senere ønsker om utvendig solavskjerming må det søkes PBE om. De skal følge samme utforming, material- og fargevalg som allerede montert i noen enheter ved overtakelse. For detaljer: se Vibbo tema «Solskjerming».
Fastmontert utelampe utover det som er montert av utbygger er ikke tillatt.

§ 8 DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, forutsatt at dyreholdet ikke er til ulempe eller sjenanse for andre beboere.
Det er ikke tillatt å lufte husdyr på sameiets terrasser og lekeområder. I fellesområder på gateplan skal husdyr som hovedregel kun føres i bånd inn og ut av området.

§ 9 VASKER, SLUK OG TOALETT

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til WC må bare brukes klosettpapir for å unngå tette rør og lekkasjer. Andre ting må ikke kastes i klosettet.

Seksjonseier er i denne sammenheng ansvarlig for gjester, leietakere, vaskebyrå, og andre som gis adgang til boligen. Om det kastes gjenstander som kan blokkere sameiets avløp, kan dette medføre lekkasje av kloakkvann inn i garasje og kjellerboder. Seksjonseier kan i slike tilfeller bli holdt økonomisk ansvarlig for følgene.

§ 10 POSTKASSESKILT

Hver seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e). For å skape et rent og tydelig helhetsinntrykk i inngangspartiet, for både beboere og besøkende, så er det bestemt at alle postkasser skal merkes i samme stil ved kun å benytte den plastslissen som finnes inne i hver postkasse. Her er det god plass til navn på beboere. Dette forenkler også arbeidet til postbudet. Det skal ikke festes skilt utenpå postkassedørene.

§ 11 BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET

Hver beboer er forpliktet til å gjøre seg kjent med branninstruksen. På fellesarealer skal det ikke plasseres brennbart materiale eller objekter som kan hindre rømming.

Det er påbudt å ha minst ett brannslukningsapparat og minst to brannvarslere pr. leilighet. Seksjonseier plikter på regelmessig basis å sjekke at utstyret fungerer.
Gang- og trappearealer som fører til leilighetene i hver etasje, er en del av fellesarealet. Her skal det ikke oppbevares private eiendeler. Dørmatte er tillatt. Branndørene skal alltid være lukket. Alle sikringsskap i oppgangene skal holdes låst.

Det er kun tillatt med elektrisk eller gassgrill i terrasse/balkong.

§ 12 DØRER OG GARASJEPORT

Ytterdørene og alle dører i kjeller skal som hovedregel alltid holdes låst. Ytterdørene skal ikke stå åpne for lufting. Dørene inn til bodene skal alltid holdes låst. Hensikten med porttelefonen er å hindre uvedkommende adgang inn i bygget. Den enkelte beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn i oppgangene.

Dette er spesielt viktig hos oss hvor garasjeporten står åpen alle hverdager fra 07:00 – 23:00.

§ 13 ANSVARSFORHOLD OG HENDELSER

Husordensreglene kommer i tillegg til vedtektene og hver enkelt seksjonseier/beboer er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden, leietakere og andre som gis adgang til boligen. Seksjonseier har ansvaret for å levere nødvendig skriftlig informasjon til sine leietakere hva angår både bruk av boligen og våre Husordensregler.

Det oppfordres til å ta opp eventuelle problemer eller utfordringer med en nabo direkte, og på den måten søke å løse problemet. Det meste kan vanligvis enkelt løses på denne måten. Hvis det ikke fører frem kan Henvendelser, klager, osv. vedrørende leieforhold, husordensregler og andre forhold rettes til styret på Vibbo. Alle henvendelser til styret behandles konfidensielt. Naboklager leveres skriftlig til styret via Vibbo. Klager skal behandles og som hovedregel besvares skriftlig av styret innen 30 dager.

§ 14 ENDRING AV HUSORDENSREGLER

Endring av Husordensregler kan skje på årsmøtet med simpelt flertall av de fremmøte. Som fremmøtt regnes også den som møter med fullmakt.

Forslag til slike endringer må være styret i hende mer enn 60 dager før årsmøtet finner sted. Se ellers våre Vedtekter

VEDTEKTER
FOR
LOCUS ENSJØ GARASJESAMEIE

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

§ 1
Navn

Sameiets navn er Locus Ensjø Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

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

§ 3
Formål

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

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

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

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

Det er tinglyst erklæringer som sikrer overnevnte rettigheter.

§ 5
Rettslige disposisjoner over sameieandel

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

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

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

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

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

§ 6
Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

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

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

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

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

§ 7
Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

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

Det er ikke fortrinnsrett til kjøp av eierandeler for næringsparkering.

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

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

Det er ikke fortrinnsrett til leie av parkeringsplasser for næringsparkering.

Ved utleie gjelder følgende bestemmelser:

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

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

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

§ 8
Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

§ 9
Sameiermøtets vedtak

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

§ 10
Styret

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

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

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

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

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

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

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

Sameierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

§ 12
Ordensregler

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

§ 13
Vedlikehold

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

§ 14

Felleskostnader

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

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

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

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

§ 15
Kamera/videoovervåking av fellesarealer

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

§ 16
Ansvar utad

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

§ 17
Overgangsbestemmelser

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

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

ooOo


Fritidsbåt (park)
Bygningsområde for
Off. kontor
Bygningsområde for
bolig
Kjøreområde i gårdsrom
Kjøreområde i gårdsrom

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HRTB AS
St Olavsgate 28
0166 OSLO

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

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

Ferdigattest - Gladengveien 5 - 7

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

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

Andre forhold

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

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 19.04.2024.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

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

enhet byggesaker indre by øst

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0149/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gladengveien 5F 0661 OSLO
Matrikkel: Gnr 129, bnr 25, snr 54 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Lilliann Tronshaug
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik
l.tronshaug@nordvikbolig.no
452 51 612



Oda Endsjø Fevang
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik
o.fevang@nordvikbolig.no
939 18 508

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: