

# Gladengveien 6B

2 soverom | 66 kvm | Andelsleilighet







Velkommen til

# Gladengveien 6B

## Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
32	Om boligen
42	Nabolagsprofil
43	Tilstandsrapport
61	Egenerklæringsskjema
68	Andre vedlegg
86	Vedlegg
144	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
147	Forbrukerinformasjon om budgivning
148	Budskjema



# Nøkkelinformasjon

Lekker og lys 3-roms med stor markterrasse. Lite innsyn, rett til garasjeleie, 3 min til t-bane. Mye inkl. i felleskost.

Prisantydning	<b>4 600 000,-</b>
Omkostninger	<b>9 786,-</b>
Totalpris	<b>6 081 561,-</b>
Fellesskjeld	<b>1 471 775,-</b>
Fellesutgifter pr. mnd	<b>13 010,-</b>
BRA-i	<b>66 kvm</b>
Soverom	<b>2</b>
Boligtype	<b>Andelsleilighet</b>
Byggeår	<b>2012</b>
Eierform	<b>Andel</b>

## Kort fortalt

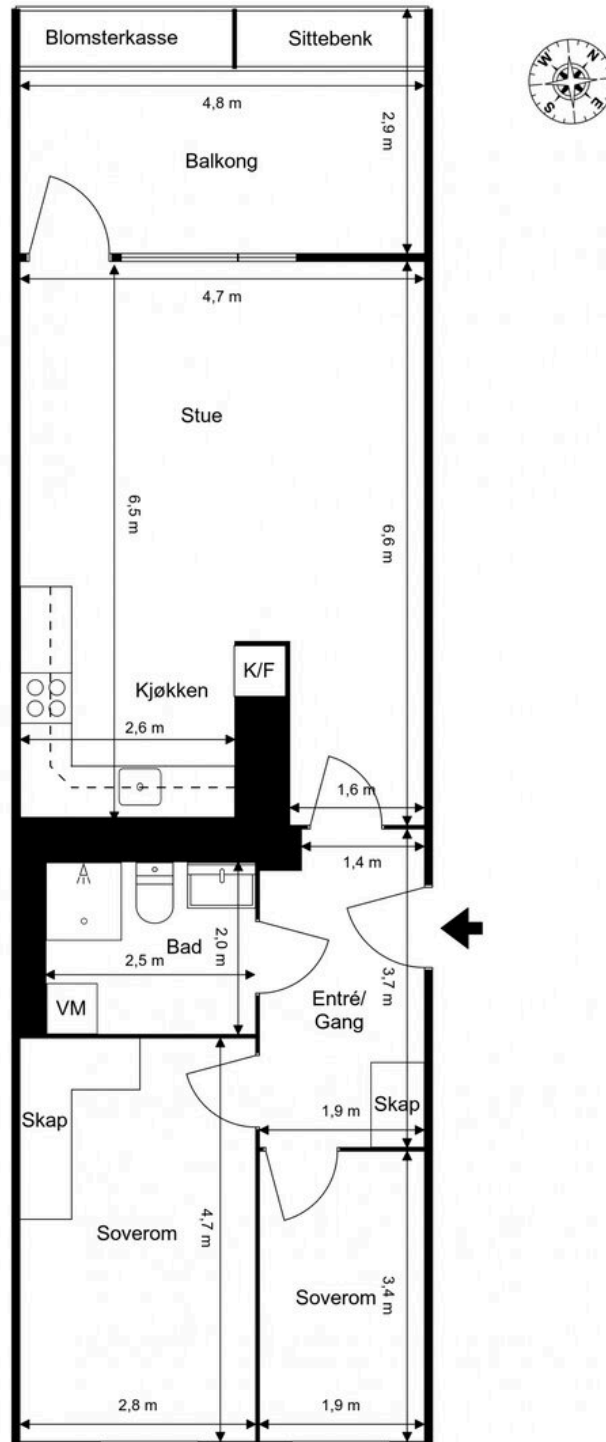
Nordvik v/Celina Olsen har gleden av å presentere Gladengveien 6B - En lekker og moderne 3-roms fra 2012 med svært attraktiv beliggenhet! Her bor du med enkel og rask tilgang til alle nødvendige fasiliteter på Ensjø. I tillegg til dagligvarebutikk og et godt utvalg av offentlig transport i umiddelbar nærhet, byr nærområdet også på flotte grøntområder.

### Høydepunkter:

- Moderne leilighet og mye naturlig lysinnslipp
- Stor og lun markterasse
- Høy 1.etasje med lite innsyn
- Mye inkl. i fellesutgifter
- In-ordning (fellesutgiftene kan reduseres til kr. 4.806,- ved innfrielse)
- Gjennomgående og praktisk planløsning
- Mulighet for leie av p-plass
- Bod

### Området:

- 3 min gange til T-bane og buss
- Gangavstand til dagligvare, kafeer og restauranter
- Nærhet til flotte turmuligheter/grøntområder

Gladengveien 6B, 0661 Oslo  
1. Etasje

FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.































# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:  
<https://www.nordvikbolig.no/nabolaget>



# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**  
18-0054/26

**Boligtype og eierform**  
Andelsleilighet (Andel)

**Adresse og betegnelse**  
Gladengveien 6B, 0661 OSLO  
Gnr 129, bnr 19, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune  
Andelsnr 47 i Ellipsen Borettslag, org.nr. 997523385

**Selgere**  
Anders Lægland Ellingsen  
Elise Sofie Hansen

**Kjøpesum og omkostninger**  
4 600 000,- (Prisantydning)  
1 471 775,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
6 071 775,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:  
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)  
290,- (Pantattest kjøper)  
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)  
545,- (Tinglyst pantedokument)  
9 500,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))  
-----  
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))  
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))  
-----

6 081 561,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))  
6 091 061,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))  
-----

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**  
2012

**Etasje**  
1

**Antall soverom**  
2

**Arealer**  
BRA-i: 66 kvm  
BRA-e: 8 kvm  
Totalt BRA: 74 kvm  
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:  
BRA-i: 66 kvm.  
Total BRA: 66 kvm.  
TBA: 14 kvm.

Kjeller:  
BRA-e: 8 kvm.  
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

**Innhold**  
Leiligheten ligger fint til i 1.etasje og inneholder:

Gang, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 8m<sup>2</sup>.

**Standard**  
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:  
- Vinduer og dører, grunnet at vindu tar i karm.  
- Vannbåren varme, grunnet registret fuktsvelling i

parkettgulv rundt rørføringer i stue, ved visuell inspeksjon ble det registrert fuktighet/kondens fra røropplegg.  
- Bad, overflater, grunnet overflater bad/dør, misfarget silikonfuge.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Varmesentral, grunnet sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
- Varmtvannsbereider, grunnet felles anlegg.

For med informasjon se tilstandsrapporten som ligger vedlagt.

### **Parkering**

Parkeringsanlegget i U1 og U2 betjener både næringsvirksomheter og beboerne i Ellipsen borettslag. Denne leiligheten har rett til å leie parkeringsplass om ønskelig. Leiere får ikke tildelt fast plass, men parkerer på en av de tilgjengelige plassene. Det er omtrent 70% av leiligheten i borettslaget som har rett til leie av parkeringsplass.

### **Modernisering og påkostninger**

2025:

- Byttet benkeplate, servant, blandebatteri og satt inn vannstopp på kjøkken.
- Byttet servant og blandebatteri på bad.
- Byttet speil på bad.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

- Ja, både faglært og ufaglært. Montering av speil på bad: Gabrielsen Elektro AS. Utført august 2025. Montering servant, servantskap og blandebatteri ble gjort med egeninnsats. Servant tilkobling av vann og avløp ble kontrollert av ZM Rør AS i mai 2025.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

- Ja, faglært. Dokumentasjon kan hentes på Vibbo. Bad fra byggeår utover endring av inventar som beskrevet over.

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

- Ja, av faglært. Montering av vannvakt, samt tilkobling av vann, avløp og oppvaskmaskin på kjøkken etter vi byttet servant og blandebatteri på kjøkken, mai 2025.

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

- Ja. Gjennomføres av borettslaget. Sist service på vann og fjernvarme var i 2025.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet?

- Ja. Liten sprekk i veggflis ved toalett.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger?

- I 2022 var det registrert mus i borettslaget. Selskapet Rentokill ble engasjert for å bekjempe problemet. Vi har ikke sett mus i perioden vi har eid boligen (2023-2026).

Vet du om det er forslag eller vedtatte

reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

- Nabobygget skal erstattes med boligprosjektet Lenschows med igangsettelse i 2026 og ferdigstilling i 2028.

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

- Ja. et var et problem hvor garasjeporten i U1 laget mye støy i boligen. Etter dialog med eier av garasjeport (Ragde Eiendom) ble det installert støydempende elementer som har redusert lyden betraktelig og kan sidestilles med lyd fra vann i rør.

For øvrig informasjon se selgers egenerklæring som ligger vedlagt.

### **Bygningssakkyndig**

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

### **Byggemåte**

Utdrag fra tilstandsrapporten:

- Etasjeskille er et betongdekke.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

### **Innbo og løsøre**

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vaskemaskin på bad medfølger ikke.

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**

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag.

Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

# Energi og oppvarming

## Energimerking

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

## Oppvarming

- Radiator.
- Gulvvarme på bad.

## Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2983 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

# Økonomi

## Felleskostnader

Kr 13 010,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer grunnpakke tv og internett, renter og avdrag på fellesgjelden, felles byggforsikring, forretningsførsel og driftskostnader.

Kostnader til fjernvarme (oppvarming og varmt tappevann) faktureres månedlig basert på faktisk forbruk. Dette kommer på samme regning som felleskostnadene.

Fordeling for felleskostnader pr. dags dato:

Lån nr: 9820736681; IN lån 1 - Akonto renter: 6 007,23

Lån nr: 9820736681; IN lån 1 - Akonto avdrag: 2 196,82

Felleskostnader: 4 805,90

Eiendomsskatt påløper for enkelte leiligheter og fremkommer som en egen spesifikasjon på fakturaen for felleskostnadene i månedene mai, juni, september og november.

## Andre utgifter

Utover felleskostnader påløper det kostnader for eget strømforbruk og innboforsikring.

## Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 524 183,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 6 096 730,- 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

Borettslaget av avtale med Telia, og tv/internett er inkludert i felleskostnadene.

# Borettslaget

## Om borettslaget

- Borettslaget består av 4 blokker med 152 leiligheter
- Borettslaget er del av Gladengtunet Eierseksjonssameie som også omfatter en parkeringsseksjon i kjelleren og en næringsseksjon med restaurant, frisør og butikker i underetasjen mot Gladengveien.
- Hjemmesiden [www.ellipsen.no](http://www.ellipsen.no) inneholder mye relevant informasjon.
- Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: [obos.no/obos-nokkel/](http://obos.no/obos-nokkel/)

Vedlikeholdsarbeid som har blitt utført i denne styreperioden (hentet fra årsrapport 2025):

- Skifte av håndbrannslukkere i hver leiligheten
- Slutføring av bytte av lysarmaturer i oppganger og boder
- Løpende vedlikehold av heiser og bytte av belegg i alle 6 heiser
- Maling av leegger og mange dører i kjelleren
- Rens av avløpsrør i hele bolig delen.

Vedlikeholdsoppgaver for 2025:

- Maling av bodområdene
- Maling og/eller rens av fasaden i samarbeidet med næringsseksjonen.

Vedlikehold de kommende åra:

- Ny skjeggkrebehandling
- Bytte av porttelefonlegg vurderes

## Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten utlyses parallelt med salget. Kontakt megler for mer informasjon.

## Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

## Informasjon om fellesgjeld

Kr 1 471 775,-pr. 13.04.2026

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207366811

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,89%

Restsaldo 119 658 913,00

Innfrielsesdato: 30.03.2053

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Det er IN-ordning på fellesgjelden. Det betyr at man kan innbetale deler eller hele fellesgjelden. Da vil felleskostnadene være kun 4 805,90,- per mnd. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kroner 5 965 041,-. For 2025 var det budsjettet med et overskudd på kroner 2 849 424,-.

### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

- Bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget. Innmelding i Obos koster 500,-, og faktureres kjøper direkte.

### Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Se husordensreglene punkt 4 for mer utfyllende informasjon om dyrehold.

### Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring Asa

Polisenr. 86623565

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 5 246 kvm (Eiertomt)

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

### Adkomst

Det vil bli godt skiltet opp med visningsbukker for oppsatte visninger.

### Radonmåling

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

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Gladengveien 6B! Leiligheten har en svært attraktiv og sentral, men samtidig tilbaketrukket beliggenhet på Ensjø, en av Oslos mest spennende bydeler i sterk utvikling. Området har gjennomgått en stor transformasjon fra tidligere industribebyggelse til en moderne og levende bydel, kjennetegnet av stilrene boligprosjekter, frodige grøntområder og gode urbane kvaliteter. Her bor du fint med en perfekt balanse mellom byliv og natur.

Nærområdet byr på et rikt utvalg av servicetilbud, dagligvarebutikker, caféer og spisesteder. Blant annet finner du Rema 1000, Kiwi, Spar og Joker i umiddelbar nærhet, sistnevnte også med søndagsåpent. Her ligger også det populære bakeriet Boulangerie M med gode bakverk og pizza! På Ensjø Torg finner du blant annet Åpent Bakeri, Grøde, Osten Vin & Pizza og Hy's Sushi, mens Gladengveien kan friste med hyggelige serveringssteder som Happis, Sushi & Thai og Kinabolle. Alt dette finner du i umiddelbar nærhet!

Kort vei unna ligger også Fyrstikktorget og Hasle Torg med et bredt spekter av butikker og servicetilbud, inkludert Coop Mega, Vinmonopolet og Baker Hansen.

Området byr på svært gode rekreasjonsmuligheter med flere parker og grønne lunger like i nærheten. Tiedemannsparken og Hovinbekken ligger kun et steinkast unna, med idylliske tur- og sykkelveier som strekker seg videre mot både sentrum, Grefsenkollen og Østmarka. Østre parkdrag er et attraktivt tilskudd med blant annet naturpark, grillplasser og oppholdsarealer. Det er også kort vei til populære områder som Tøyenparken, Kampen park og Valle Hovin, som byr på flotte friarealer, idrettsanlegg og arrangementer året rundt.

For den aktive finnes et bredt tilbud av treningsmuligheter i nærområdet, med treningssentre som SATS på både Kampen og Hasle, samt det nye og moderne Tøyenbadet innen kort avstand. Du finner også Fresh Fitness kun 2 minutter gange fra boligen. I tillegg

ligger Jordal Amfi og Valhall Arena i gangavstand.

Området har et svært godt kollektivtilbud. Ensjø T-banestasjon ligger kun få minutters gange unna og betjenes av linje 1-4, med kort reisetid til Oslo sentrum. Det er også kun 2 minutters gange til busstopp! Helsfyr er også i nærheten, som et av byens største kollektivknutepunkt med T-bane, buss og flybuss.

For barnefamilier er området svært godt tilrettelagt med flere skoler og barnehager i gangavstand. Boligen tilhører Hasle skolekrets, og både Teglverket skole (1.-10. trinn) og Fyrstikkalleen videregående skole ligger i nærheten. Det finnes også flere barnehager i området, blant annet Petersborg og Stålverkskroken barnehage.

Kort prat med selger:

Hva kommer dere til å savne med boligen/området?

- For det første kommer vi til å savne plasseringen og området rundt leiligheten vår i Gladengveien. Det innebærer det vakre området rundt Tidemansparken. Videre kommer vi til å savne hvor praktisk og tilgjengelig det er her i Gladengveien med matbutikker 1 minutt unna, og T-bane tre minutt gangavstand fra hjem. Vi har blitt bortskjemt med å aldri måtte løpe etter banen da avgangene er så hyppige.

- Ellers kommer vi til å savne å ha et moderne hjem med mekanisk avtrekk på bad, godt isolerte vinduer og radiatorer som har varmerør som går via gulv og varmer opp hele leiligheten. Det har og vært utrolig godt å kunne gjennomlufte hele leiligheten ved å åpne vindu og dør i begge ender når det blir varmt om sommeren.

- Vi kommer og til å savne hvor kort tid det er både til sentrum, hvor det er rett i overkant av 10 minutter til sentrum målt fra egen dør.

Hvilke er deres favoritturer i nabolaget?

- Våre favoritturer er med en is fra Happis Gelateria eller bolle fra Åpent Bakeri ved lille tøyen hageby og gå opp mot Hasleparken ved Hasle kirke. Det er en kort spasertur som gir veldig vakker utsikt over byen.

Hva er nærmeste kollektivtilbud og hvilke ruter finnes der?

- Ensjø T-bane, 3 minutters gange

Hvordan er nabolaget?

- Stille og rolig område med etablerte familier og par.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av blokken, datert 03.02.2014.

Det foreligger godkjente tegninger. Dagens planløsning stemmer overens med disse.

### Vei, vann og avløp

Vann/avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til

kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

Vei: Offentlig.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg, eksisterende. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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/>

Det gjøres oppmerksom på at Ensjøområdet er under utvikling og at endringer og oppføring av nye bygg vil kunne skje. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

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 opparbeidning av uteoppholdsarealer. I tillegg er det gitt tillatelse til oppføring av ny fasade på eksisterende bygg på 129/18 (Felt A11) etter riving av tiliggende 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 tomte for nybygg for NRK. Areal som skal rives er 2718 m2 BRA.

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 allmenntilgjort 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 m<sup>2</sup> 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.

#### **Odelsrett**

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

#### **Konsesjon**

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/129/19/3:  
30.01.1942 - Dokumentnr: 1083 - Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om gjerde  
Bestemmelse om kloakkledning  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:19  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.1950 - Dokumentnr: 11259 - Bestemmelse om bebyggelse  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:19  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1962 - Dokumentnr: 5585 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:19  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2007 - Dokumentnr: 423581 - Erklæring/avtale  
AVTALE I FORBINDELSE MED UTBYGGING.  
AVTALE ANG. REGULERINGSPLAN FOR  
GLADENGVEIEN 10 M.FL.  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:19  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2011 - Dokumentnr: 1052289 - Bestemmelse om parkering  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:35  
Bruksrett til 108 plasser til biloppstilling i felles garasjeanlegg  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:19  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2011 - Dokumentnr: 1052289 - Bestemmelse om parkering  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:35  
Bruksrett til 4 sykkelplasser i garasjeanlegg  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:19  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2011 - Dokumentnr: 1052289 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:35  
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/parkeringsanlegg  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:19  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2011 - Dokumentnr: 1052289 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:35  
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/parkeringsanlegg  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:19

Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.2012 - Dokumentnr: 708862 - Elektriske kraftlinjer  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Bestemmelse om plassering av nettstasjon nr. 2166  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:19  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.2013 - Dokumentnr: 54051 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 3  
Formål: Samleseksjon bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 10722/18640

### Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksemplert lån til bank som er tinglyst på andelen.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Opplysninger fra styreleder:

- De skal bytte to tak nå, men per nå ser det ut som at de har nok egenkapital til å dekke kostnader. Dersom det oppstår noe uforutsett kan dette medføre til ekstra kostnader. Arbeidet skal begynne snarest.
- Det har vært et fåtall leiligheter som har hatt problemer med balkongdører. Dette er ordnet, men styreleder kan ikke utelukke at dette kan medføre til økte kostnader i fremtiden.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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.

### 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](http://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](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](http://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

#### **Hvitvasking**

Eiendomsめglere 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 deknings salg 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](http://nordvikbolig.no/personvern).

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:

Det er avtalt at selger skal betale en provisjonsats på 0,95% av salgssum. Videre skal selger betale kr. 8 500,- for oppgjør, kr. 9 500 for grunnpakke, kr. 14 900,- for tilrettelegging og kr. 3 900,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 26 500,- for Nordvik Grunnpakke.

Utlegg:

Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 26 375,-.

Dersom handel ikke kommer i stand må selger betale påløpte kostnader, herunder utlegg, foto og takst.

### 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 22. april 2026

### Ansvarlig megler

Celina Olsen, Eiendomsmegler / Partner  
Tlf. 46856443

### Meglerforetaket

Nordvik Østensjø  
Olaf Helsets vei 2  
0694 OSLO  
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS  
Org. nr.: 924 307 803

### 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 6B

Nabolaget Ensjø - vurdert av 337 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

## Skoler

<b>Kampen skole (1-7 kl.)</b>	<b>7 min</b> 🚶
487 elever, 21 klasser	0.6 km
<b>Hasle skole (1-7 kl.)</b>	<b>12 min</b> 🚶
757 elever, 40 klasser	1 km
<b>Tøyen skole (1-7 kl.)</b>	<b>12 min</b> 🚶
342 elever, 19 klasser	1 km
<b>Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....)</b>	<b>8 min</b> 🚶
373 elever, 27 klasser	0.6 km
<b>Jordal skole (8-10 kl.)</b>	<b>13 min</b> 🚶
617 elever, 44 klasser	1.1 km
<b>Etterstad videregående skole</b>	<b>14 min</b> 🚶
588 elever, 41 klasser	1.1 km
<b>Valle Hovin videregående skole</b>	<b>16 min</b> 🚶

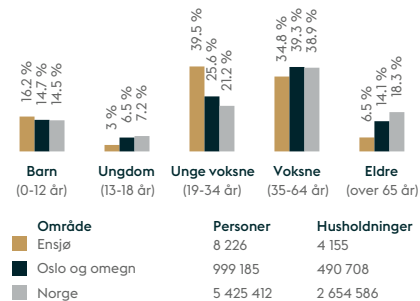
## Offentlig transport

<b>Ensjø T</b>	<b>2 min</b> 🚶
Linje 5N, FB5B	0.2 km
<b>Ensjø</b>	<b>4 min</b> 🚶
Linje 1, 2, 3, 4	0.3 km
<b>Tøyen stasjon</b>	<b>13 min</b> 🚶
Linje RE30, R31	1.1 km
<b>Lakkegata skole</b>	<b>20 min</b> 🚶
Linje 17	1.7 km
<b>Oslo S</b>	<b>8 min</b> 🚶
Totalt 24 ulike linjer	2.9 km

## Barnehager

<b>Petersborg barnehage (0-5 år)</b>	<b>4 min</b> 🚶
54 barn	0.3 km
<b>Stålverkskroken barnehage (1-5...)</b>	<b>4 min</b> 🚶
80 barn	0.3 km
<b>Ensjø Torg barnehage (1-5 år)</b>	<b>4 min</b> 🚶
63 barn	0.4 km

## Aldersfordeling



### 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

<b>Kampen park</b>	<b>7 min</b> 🚶
<b>Kampen skole</b>	<b>9 min</b> 🚶
<b>Fresh Fitness Ensjø</b>	<b>2 min</b> 🚶
<b>SATS Kampen</b>	<b>9 min</b> 🚶

«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 naboeierne vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Gladengveien 6B 0661 OSLO

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2012

BRA: 74 m<sup>2</sup>

BRA-i: 66 m<sup>2</sup>

Rapportdato: 15.4.2026 (Gyldig til 15.4.2027)



### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

10

TG-2

3

TG-3

0

TG-IU

2

 Supertakst

GNR: 129 BNR: 19 ANR: 47

Joakim Langbråten  
Bygningssakkyndig  
Fidens AS

joakim@fidens.no  
98846531

Gladengveien 6B  
0661 Oslo

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

TG-1

**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

TG-2

**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

TG-3

**Tilstandsgrad 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

### Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/41871>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

### 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

#### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG2 gis grunnet vindu tar i karm.
Vannbåren varme	TG2 gis grunnet registret fuktsvelling i parkettgulv rundt rørføringer i stue, ved visuell inspeksjon ble det registret fuktighet/kondens fra røropplegg.
Våtrom: Bad - Overflater	TG2 gis grunnet overflater bad/dør, misfarget silikonfuge.

#### Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
15.4.2026

Rapportdato  
15.4.2026

### Hjemmelshavere

Navn: Anders Lægland Ellingsen, Elise Sofie Hansen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Joakim Langbråten  
Firma: Fidens AS  
Tittel: Bygnings sakkyndig  
Profesjonsansvarsforsikring: If forsikring.

Telefon: 98846531  
Epost: joakim@fidens.no  
Adresse: Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo



#### Om bygnings sakkyndig:

Ansvarelig for utarbeidelsen av denne takrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

### Informasjon om boligen

Adresse: Gladengveien 6B, 0661 Oslo

Kommunenr: 301 Gårdsnr: 129 Bruksnr: 19 Festenr:  
Seksjonsnr: Andelsnr: 47 Leilighetsnr: H0101

Byggeår: 2012 - Kilde: eiendomsverdi.no  
Boligtype: Leilighet

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	El arbeider utført av Gabrielsen Elektro AS.	Ja
2025	Rørlegger arbeider utført av ZM Rør AS i 2025.	Ja

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	66	66 Romfordeling: Entre/gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken.	0	0	14
Kjellerbod	8	0	8 Romfordeling: Bod.	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>74</b>	<b>66</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>14</b>

## Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på ca. 8m<sup>2</sup> (medtatt som BRA-e). Gitterløsning. Merket 1012.

Eier opplyser at det er muligheter for å leie garasje plass i felles garasjeanlegg.

Blomsterkasse og sittebenk medtatt i arealet for balkong.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påføringer innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong stue

Type	Balkong
Nordvest-ventd balkong på ca. 14m <sup>2</sup> med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser å ha laget sittebenk samt beiset/malt overflater.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Det registreres alger på overflate. Vask anbefales med kjemikalier som er beregnet for formålet.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Innendører i hvit malt utførelse. Innendør til stue fra entre med innfelt glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Vinduer/balkongdør/innendører fra byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
TG2: Vindu i soverom 2 tar i karm og har behov for justering.	

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring anbefales.

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	
TG-1	
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.  Merknad: Det registreres bruksslitasje på gulv hvor det med tiden vil kreve utbedringer.  Beskrivelse: Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. Tilstandsgrad er satt etter NS3600:2025.	

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	
TG-1	
TG1: Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder.  Beskrivelse: Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Kjøkken fra byggeår. Det er montert komfyrvakt. Montering av automatisk vannstopper samt tilkobling av vann, avløp og oppvaskmaskin. Ny oppvaskkum, benkeplate og blandebatteri på kjøkken i 2025. Innredning med glatte fronter. Laminate benkeplate med en tykkelse på 28mm. Nedfelt oppvaskkum fra Franke med ettgreps armatur fra Grohe. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

**Oppsummering av avtrekk****TG-1**

Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.  
Sprekt deksel rundt regulator til vifte hastighet.

**6.5 Lovlighet / HMS**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Lovligheten er kontrollert opp mot godkjente byggetegninger. Kopi av tegning er vedlagt som et vedlegg.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Det er montert sprinkleranlegg i alle himlinger.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder måles til ca: Soverom: 2,50m Bad: 2,24m Entre/gang: 2,24m Stue: 2,51m	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i stue og entre.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannslukningsapparat er fra 2024.	

**6.6 Avløpsrør**

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Avløpsrør fra byggeår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
<p>Avløpsrør fra byggeår.  Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.  Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p>	

## 6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Vannrør fra byggeår.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
<p>Vannrør fra byggeår.  Fordelerskap er plassert i gang.  Stoppekran er plassert i fordelerskap.  Stoppekran fungerer som tiltenkt.</p>	

## 6.8 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i entre/gang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? Montert speil med lys i bad i 2025.	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Det er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg: 2025: Montert el skap/speil i bad. Datert 01.08.2025, utført av Gabrielsen Elektro AS. 2011: Nytt EL- anlegg i hele leiligheten. Datert 30.06.2011, utført av Ørnulf Wiig Inst A/S.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Det er iht. eier ikke utført arbeider uten dokumentasjon siden anlegget var nytt, på bakgrunn av det legges det til grunn at komplett dokumentasjon for anlegget er fremlagt.	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).	

## 6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Ja
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Ja
<b>Oppsummering av vannbåren varme</b>	<b>TG-2</b>
<p>TG2: Det er registret fuktsvelling i parkettgulv rundt rørføringer i stue. Ved visuell inspeksjon ble det registret fuktighet/kondens fra røropplegg.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Anlegget må sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget. Parkettgulv med fuktsvelling anbefales å byttes.</p>	

## 6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Totalvurdering av varmesentral</b>	<b>TG-IU</b>
<p>Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert. Service på anlegget gjennomføres via borettslaget. service ble utført i 2025.</p>	

## 6.11 Varmtvannsbereeder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Oppsummering av varmtvannsbereeder</b>	<b>TG-IU</b>
<p>Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.</p>	

## 6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert anlegg med tilluft på soverom, stue og kjøkken samt avtrekk fra kjøkken og bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Balansert anlegg med tilluft på soverom, stue og kjøkken samt avtrekk fra kjøkken og bad. Ikke mulig for adkomst til filter i leiligheten. For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig.	

## 6.13 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv 10x10 og flis på vegger 20x20. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Badet er fra byggeår (opplyst fra eier).	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
<p>TG2:</p> <p>Avflassing av maling i underkant av dørblad.</p> <p>Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg i dusjsone.</p> <p>En veggflis under vegghengt wc er sprekt.</p> <p>Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv i dusjsone.</p>	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
<p>Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.</p> <p>Dør og karmister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastningen i rommet.</p> <p>Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.</p>	

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
<p>Servantskap med en bredde på 80cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Duxa. Speil med lys på vegg. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
<p>Vegghengt wc med utenpåliggende sistene.</p> <p>Beskrivelse: Nytt speil, servant, servantskap og blandebatteri i 2025.</p>	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
<p>Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørbblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.</p>	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-0

Hullet er ikke tatt på ideelt sted, men tatt på det beste tilgjengelige stedet. Hulltaking er foretatt fra soverom, bak skap mot bad. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registrert skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

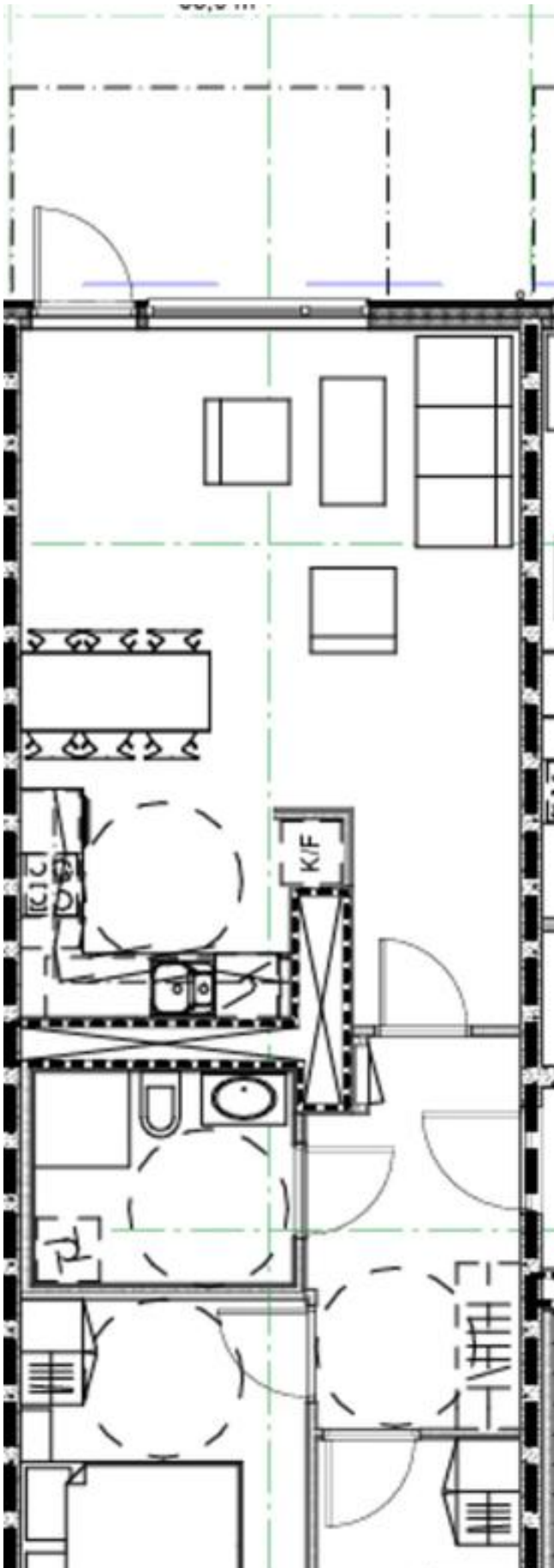
## 6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft

## 7. Dokumentasjon/plantegning, Areal









## Signing Information Side 1/1

 **Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg**

Anders Lægland Ellingsen	9578-5999-4-3921356	2026-04-14 23:59:01
Elise Sofie Hansen	9578-5998-4-3751250	2026-04-15 00:06:32



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# 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  
14. apr. 2026

Oppdragsnummer  
18-0054/26

## Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Gladengveien 6B, 0661 OSLO	Meglerfirma Nordvik Østensjø
Selgere Anders Lægland Ellingsen, Elise Sofie Hansen	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 26. juni 2023	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: 86623565 Forsikret i: Gjensidige Forsikring	

## Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montering av speil på bad: Gabrielsen Elektro AS. Utført august 2025. Montering servant, servantskap og blandebatteri ble gjort med egeninnsats. Servant tilkobling av vann og avløp ble kontrollert av ZM Rør AS i mai 2025.

#### 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

#### 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon kan hentes på Vibbo. Bad fra byggeår utover endring av inventar som beskrevet over.

**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?**

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Montering av vannvakt, samt tilkobling av vann, avløp og oppvaskmaskin på kjøkken etter vi byttet servant og blandebatteri på kjøkken, mai 2025.

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Gjennomføres av borettslaget. Sist service på vann og fjernvarme var i 2025.

---

**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?**

Ja

Beskriv: Liten sprekk i veggflis ved toalett.

---

**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.**

Nei

Eventuell kommentar: I 2022 var det registrert mus i borettslaget. Selskapet Rentokill ble engasjert for å bekjempe problemet. Vi har ikke sett mus i perioden vi har eid boligen (2023-2026).

---

**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?

Nei

---

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

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Nabobygget skal erstattes med boligprosjektet Lenschows med igangsettelse i 2026 og ferdigstillelse i 2028.

---

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: Det var et problem hvor garasjeporten i U1 laget mye støy i boligen. Etter dialog med eier av garasjeport (Ragde Eiendom) ble det installert støydempende elementer som har redusert lyden betraktelig og kan sidestilles med lyd fra vann i rør.

---

**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: 18-0054/26

## Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Navn

**Elise Sofie Hansen**

Dato

**2026-04-15**

Navn

**Anders Lægland Ellingsen**

Dato

**2026-04-14**

Identifikasjon



Elise Sofie Hansen


Identifikasjon




Anders Lægland Ellingsen




This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))




Adresse <b>Gladengveien 6B, 0661 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>20.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-284272</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>300195114</b>
Gårdsnummer <b>129</b>	Bruksnummer <b>19</b>
Seksjonsnummer <b>3</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>






## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>2012</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>66,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>66,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Fjernvarme</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år <b>94,26 kWh/m<sup>2</sup></b>
--

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>94,26 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>8 422 kWh</b>
--	--



## Gladengveien 6B, 0661 OSLO



### Detaljerings

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Gladengveien 6B, 0661 OSLO



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Redusér innnetemperaturen

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

##### Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### **Tiltak 9: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 10: Vask med fulle maskiner**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus**

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



### **Om grunnlaget for energimerket**

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



### **Spørsmål om energiattesten**

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

## **Vedtekter**

for Ellipsen borettslag, org nr 997 523 385

Vedtatt i stiftelsesmøtet 14. oktober 2011. Endret på generalforsamling 19.02.2013, 07.04.22 og 11.04.23.

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Formål**

(1) Ellipsen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

(2) Borettslaget er en del av Gladengtunet eierseksjonssameie på eiendommen gnr. 129 bnr. 3, som foruten en samleseksjon for de 152 boligene består av to næringsseksjoner.

#### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

### **2. Andeler og andelseiere**

#### **2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

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

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

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

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

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

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

### **3-3 Behandlingsregler og frister**

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Bli forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

## **4. Boret og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

(4) Noen av borettslagets leiligheter har utgang på bakkeplan til terrasser som skal disponeres eksklusivt av disse leilighetene.

(5) Borettslagets utomhuseiendom er en del av fellesarealene til eierseksjonssameiet. Ellipsen borettslag benytter dette arealet eksklusivt og er alene ansvarlig for å drifte dette

(6) Borettslagets parkeringsbehov er dekket i eiendommen som ligger under borettslagets eiendom, ved at det gis bruksretter til 67 % av parkeringsplassene i dette området. Driftskostnader knyttet til garasjeplassene betales til eier av eiendommen.

(7) Borettslaget disponerer bodareal og sykkelparkering i ovennevnte eiendom, og betaler driftskostnader for dette til eier av eiendommen.

(8) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **4-2 Overlating av bruk**

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Når en av eierne i et sameie flytter ut, skal det regnes som overlating av bruk

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

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

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

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring

av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

### **5-4 Egenandel ved uforutsette skader**

Borettslaget kan kreve kr. 10 000 i egenandel fra andelseier ved uforutsette skader uavhengig av om forsikringen benyttes eller ikke og uavhengig av skyld fra brukers side.

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møterett**

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

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

## **HUSORDENSREGLER FOR**

### **ELLIPSEN BORETTSLAG**

VEDTATT I JANUAR 2013

Sist endret 11.04.2023.

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

#### **§ 1 Husordensreglene**

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

#### **§ 2 Ro**

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

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, det vil si mellom kl 07 og 21 på hverdager. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås, og aldri før kl 13 og etter kl 20.

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

Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

#### **§ 3 Bruk av balkongene**

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

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

Ved røyking må det tas særskilt hensyn til naboer – spesielt dem som er i etasjene ovenfor.

#### **§ 4 Dyrehold**

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

#### **§ 5 Antenner**

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

#### **§ 6 Sjøppel**

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

#### **§ 7 Fellesarealer**

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenerer generell adkomst.

#### **§ 8 Solavskjerming**

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

#### **§ 9 Endring av husordensreglene**

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

## Søknad om dyrehold

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

### Erklæring

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

....., den ...../..... Andelseiers underskrift: .....

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

---

### Styrets tillatelse/avslag

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

.....

....., den ...../..... Styrets leder: .....



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 672

ELLIPSEN BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i ELLIPSEN BORETTSLAG

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:

13. april 2026 kl. 18:00, OBOS sine lokaler, Standardveien 1.

### 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.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Beboermøte før generalforsamling

Styret inviterer herved til et kort beboermøte i forkant av årets ordinære generalforsamling.

Vi har fått med oss representanter fra **Multiconsult**, som vil gi viktig informasjon og status vedrørende:

- **Balkongdører:** Gjennomgang av planlagt utbedring på grunn av råteskader/vanninntrenging.
- **Ventilasjonskanaler på tak:** Informasjon om teknisk tilstand og utbedringer.

Dette er en god anledning til å få direkte informasjon fra fagekspertene og det blir også anledning til å stille korte spørsmål.

### Program for kvelden:

- **Kl. 17:30 – 18:00:** Beboermøte med Multiconsult.
- **Kl. 18:00:** Oppstart av ordinær generalforsamling.

### 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. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i ELLIPSEN BORETTLAG**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Jardar Bakke er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Guro Elise Mosli og Ove Bengt Berg er valgt.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

- 1. 0672 Ellipsen Brl.pdf
  - 2. Årsregnskap 2025 (5).pdf
  - 3. Årsrapport for 2025 – Ellipsen Borettslag.pdf
- 

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 259 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 259 000

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Amalie Konstanse Kråkenes
- Jonas Widman

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Sindre Cools Berg
- Thomas Lundbye

**Valg av 2 medlem valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem valgkomite:

- Eivind Vargas Theodorsen
- Grete Karin Klæboe

### Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

---

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Grete Karin Klæboe

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Guro Elise Mosli
-

**ELLIPSEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 997523385, KLIENTNR. 672**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	2025	2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 168 201</b>	<b>1 568 353</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		7 557 143	5 965 041
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 981 001	-1 879 214
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-3 466 153	-4 856 308
Innsk. øremerk. bankkto		-555 878	-315 248
Uttak øremerk. bankkto		0	170 000
Økning egenkapital i fellesanlegg		-341 780	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		0	515 578
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>1 212 331</b>	<b>-400 151</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 380 533</b>	<b>1 168 201</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		2 593 165	1 465 586
Kortsiktig gjeld		-212 632	-297 385
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 380 533</b>	<b>1 168 201</b>

**ELLIPSEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 997523385, KLIENTNR. 672**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader	2	8 396 287	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	8 539 152	16 668 271	17 231 000	18 318 000
Andre inntekter	3	441 445	95 465	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>17 376 884</b>	<b>16 763 736</b>	<b>17 231 000</b>	<b>18 318 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-34 968	-32 491	-33 500	-36 519
Styrehonorar	5	-248 000	-226 180	-237 752	-259 000
Revisjonshonorar		0	-11 750	-16 000	15 000
Forretningsførerhonorar		-196 540	-188 980	-200 000	-209 000
Konsulenthonorar		-242 736	-20 072	-110 000	-260 000
Drift og vedlikehold	6	-1 727 879	-2 725 660	-2 115 000	-3 359 920
Forsikringer		-611 485	-234 155	-444 000	-634 000
Kommunale avgifter	7	-2 101 750	-1 973 325	-2 081 900	-2 189 316
Kostnader sameie	20	173 928	-910 688	-50 000	-70 000
Energi/fyring	8	-428 773	-777 586	-770 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-890 917	-852 136	-894 000	-1 000 000
Andre driftskostnader	9	-645 428	-808 119	-599 400	-608 400
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 954 546</b>	<b>-8 761 142</b>	<b>-7 551 552</b>	<b>-9 211 154</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT</b>		<b>10 422 338</b>	<b>8 002 594</b>	<b>9 679 448</b>	<b>9 106 846</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		3 466 153	4 856 308	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>13 888 491</b>	<b>12 858 902</b>	<b>9 679 448</b>	<b>9 106 846</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	83 938	88 844	0	0
Finanskostnader	11	-6 415 286	-6 982 705	-6 830 000	-6 830 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-6 331 348</b>	<b>-6 893 861</b>	<b>-6 830 000</b>	<b>-6 830 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>7 557 143</b>	<b>5 965 041</b>	<b>2 849 448</b>	<b>2 276 846</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		7 557 143	5 965 041		

**ELLIPSEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 997523385, KLIENTNR. 672**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	394 115 000	394 115 000
Tomt		32 560 000	32 560 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	217 030	-124 750
Øremerkede bankinnskudd		1 053 056	499 994
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>427 945 086</b>	<b>427 050 244</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 926	119 946
Forskuddsbetalte kostnader		285 607	222 168
Andre kortsiktige fordringer	13	24 509	37 064
Driftskonto OBOS-banken		1 095 732	482 197
Sparekonto OBOS-banken II		1 178 391	604 212
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 593 165</b>	<b>1 465 586</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>430 538 250</b>	<b>428 515 831</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 152 * 5000		760 000	760 000
Annen egenkapital	14	181 148 003	173 590 860
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>181 908 003</b>	<b>174 350 860</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	120 371 248	125 818 402
Borettsinnskudd	16	128 002 500	128 002 500
Annen langsiktig gjeld		43 867	46 683
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>248 417 615</b>	<b>253 867 585</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		117 642	255 248
Påløpte renter		32 254	37 127
Påløpte avdrag		8 680	0
Energiavregning	17	44 465	0
Annen kortsiktig gjeld	18	9 591	5 010
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>212 632</b>	<b>297 385</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>430 538 250</b>	<b>428 515 831</b>

Pantstillelse	19	426 675 000	426 675 000
Garantiansvar	20	209 754	228 875

Oslo, 19.03.2026  
Styret i Ellipsen Borettslag

Lasse Høier

Sindre Joachim Cools Berg

Espen Herulf Strand

Karima Ettayebi

## **NOTE 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

### **INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### **FORDRINGER**

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

### **SKATTETREKSKONTO**

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

### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

## **NOTE 2**

### **INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Eiendomsskatt	91 420
Felleskostnader	8 447 732

Kapitalkostnader IN I	8 458 705
Reg.kapitalkostnader IN I	-62 418
Fratrekk kapitalkostnader	-8 396 287
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 539 152</b>

### NOTE 3

#### ANDRE INNTEKTER

Forlik ONH	100 000
Techem avregning Q3	-11 247
Miljøtiltak	50 695
Nøkler	1 400
Skadeoppgjør Gjensidige	288 648
Viderefakturering	11 949
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>441 445</b>

### NOTE 4

#### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-34 968
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-34 968</b>

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

### NOTE 5

#### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-248 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-248 000</b>
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-857

### NOTE 6

#### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-385 289
Drift/vedlikehold VVS	-110 984
Drift/vedlikehold elektro	-104 860
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-343 190
Drift/vedlikehold heisanlegg	-312 146
Drift/vedlikehold brannsikring	-299 593
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-121 817
Egenandel forsikring	-50 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 727 879</b>

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

### NOTE 7

#### KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-91 526
Vann- og avløpsgebyr	-1 366 117
Renovasjonsgebyr	-644 107
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 101 750</b>

**NOTE 8****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-260 136
Andre fyringskostnader	-168 638
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-428 773</b>

**NOTE 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-49 040
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 029
Diverse utstyr	-425
Vaktmestertjenester	-13 224
Renhold ved firmaer	-360 496
Snørydding	-72 881
Andre driftskostnader	-68 473
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 160
Andre kostnader tillitsvalgte	-857
Andre kontorkostnader	-1 230
Kontingenter	-30 400
Bank- og kortgebyr	-2 962
Øreavrunding	-6
Velferdskostnader	-12 246
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-645 428</b>

**NOTE 10****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 914
Renter av sparekonto i OBOS-banken	54 940
Kundeutbytte Gjensidige	-45 117
Andre renteinntekter	69 201
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>83 938</b>

**NOTE 11****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-6 415 286
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-6 415 286</b>

**NOTE 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	394 115 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>394 115 000</b>

gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt felleskostnader	10 733
For lite innbetalt kapitalkostnader, IN-lån	13 776
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>24 509</b>

**NOTE 14**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	17 365 371
Egenkapital fra IN tidligere	169 022 317
Egenkapital fra IN 2025	3 466 153
Reduksjon EK fra IN	-7 945 838
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>181 908 003</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE 15****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-Boligkreditt AS	
Renter 31.12: 5,40 %, løpetid 40 år	
Opprinnelig, 2013	-298 672 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 831 781
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 981 001
Nedbetalt tidligere, IN	169 022 317
Nedbetalt i år, IN	3 466 153
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-120 371 248</b>

Lånet er et annuitetslån. Lånet var avdragsfritt frem til 2023.  
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE 16****BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-128 002 500
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-128 002 500</b>

**NOTE 17****ENERGI AVREGNING****KOSTNADER**

Oppgjørskonto	-75 846
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>-75 846</b>

Uoppgjorte avregninger	31 381
------------------------	--------

<b>SUM ENERGI AVREGNING</b>	<b>-44 465</b>
-----------------------------	----------------

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

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

#### **NOTE 18**

##### **ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

OBOS Factoring	-9 591
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-9 591</b>

#### **NOTE 19**

##### **PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	128 002 500
Pantelån	120 371 248
Beregnete IN forpliktelser	164 542 632
<b>TOTALT</b>	<b>412 916 380</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	394 115 000
Tomt	32 560 000
<b>TOTALT</b>	<b>426 675 000</b>

#### **NOTE 20**

##### **GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar

Selskapet eier 10722/18640 deler av Gladentunet Eierseksjonssameie

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 209 754.

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

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

# Årsrapport for 2025 – Ellipsen Borettslag

## Tillitsvalgte

Tillitsvalgte siden forrige ordinære generalforsamling:

## Styret

- **Leder:** Lasse Høier Gladengveien 4 H
- **Nestleder:** Espen Herulf Strand Gladengveien 4 H
- **Styremedlem:** Karima Ettayebi Gladengveien 4 M
- **Styremedlem:** Sindre Cools Berg Gladengveien 6 E
- **Varamedlem:** Thomas Lundbye Gladengveien 4 H
- **Varamedlem:** Dimitry Vik Gladengveien 6 E

## Delegert til generalforsamlingen i OBOS

- **Delegert:** Grete Klæbo Gladengveien 4 H
- **Varadelegert:** Jonas Widmann Gladengveien 4 L

## Valgkomité

- **Medlem:** Grete Klæbo Gladengveien 4 H
- **Medlem:** Guro Elise Mosli Gladengveien 4 H
- **Medlem:** Eivind V. Theodorsen Gladengveien 4 L

## Generelle opplysninger om Ellipsen Borettslag

Ellipsen borettslag består av **152 andelsleiligheter** og er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer **997 523 385**. Borettslaget ligger i bydel Gamle Oslo med adresse:

- Gladengveien 4
- Gladengveien 6

Gårdsnummer: **129**, bruksnummer: **19**

Tomtens størrelse: **5 246 m<sup>2</sup>**

Første innflytting: **2013**

Borettslaget er et samvirkeforetak med formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), samt drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Vi følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Borettslaget har ingen ansatte.

## Forretningsførsel og revisjon

**Forretningsfører:** OBOS Eiendomsforvaltning AS

**Autorisert regnskapsfører:** Egil Havre, regnskapssjef i OBOS

**Revisor:** Tell Norge AS

## Eierskifter

Det ble gjennomført 13 **eierskifter** i borettslaget i 2025.

## Styrets arbeid

Styret har ansvar for borettslagets økonomi, drift og vedlikehold, og arbeider samtidig for et trygt og trivelig bomiljø med gode og forutsigbare rammer for beboerne.

I 2025 ble det protokollført 304 saker fordelt på 17 styremøter. I tillegg har styret lagt ned betydelig arbeid mellom møtene, blant annet gjennom forberedelse av saker, håndtering av akutte vedlikeholdsbehov og løpende beslutninger som krever rask avklaring.

Styret mottar henvendelser fra andelseiere, leverandører og eiendomsmeglere nesten daglig, og følger fortløpende opp disse gjennom hele året.

## Viktige saker i 2025

### Håndtering av vanninntrenging ved balkongdører

I november 2023 mottok styret melding fra en andelseier om fukt rundt en balkongdør. Kort tid etter ble en lignende skade rapportert i en annen leilighet. Styret besluttet, i samråd med OBOS Prosjekt, å undersøke saken nærmere. Det ble gjennomført tilstandsbefaring i 11 leiligheter, uten at det ble avdekket ytterligere skader på det tidspunktet.

### **Utbedring og årsakssammenheng:**

I de to berørte leilighetene ble det gjennomført utbedringer som borettslaget dekket. Entreprenøren konkluderte med at råteskadene under dørtersklene skyldtes:

- Feil utførelse av beslag på siden av balkongdøren, som førte til vanninntrenging.
- Manglende sikring mot fukt under terskelen.

### **Jurdisk prosess og forlik:**

Styret engasjerte en ekstern advokat (uten tilknytning til OBOS) for å følge opp saken mot utbygger, OBOS Nye Hjem. Etter råd fra advokaten har styret inngått et forlik med utbygger. Borettslaget har mottatt erstatning, og advokatutgiftene ble dekket av forsikringen (med unntak av egenandelen).

### **Status og gjennomførte tiltak:**

Det har i ettertid blitt avdekket og utbedret tilsvarende feil i ytterligere én leilighet.

Siden OBOS Prosjekt erklærte seg inhabile, tok Multiconsult over det faglige ansvaret for saken. Multiconsult har nå, i samarbeid med en entreprenør, gjennomført undersøkelser i fem utvalgte leiligheter. Resultatene fra disse undersøkelsene danner grunnlaget for de faglige anbefalingene styret nå har mottatt for den videre tekniske og økonomiske håndteringen.

## **Skade på tak og mistanke om råte**

Årets (2025) takrapport fra Protan Tak avdekket mistanke om råte i store deler av takflatene, noe som senere ble bekreftet. Skadene dekkes ikke av forsikringen og innebærer kostnader for borettslaget. Styret samarbeider derfor med Multiconsult, OBOS Prosjekt og advokat for å avklare om deler av utgiftene kan kreves dekket av OBOS Nye Hjem. Arbeidet med dette pågår fortsatt.

## **Utbyggingssak på nabotomten – Ensjøveien 12 D**

Styret, sammen med ildsjeler i borettslaget, har gjennom hele året fulgt byggesaken for nabotomten Ensjøveien 12 D tett. Borettslaget har levert innspill til nabovarslene og kommet med detaljerte merknader i hele saksbehandlingsprosessen. Til tross for dette opplever vi at ingen av våre innspill er blitt hensyntatt, selv om prosjektet etter vår vurdering bryter med en rekke punkter i gjeldende reguleringsplan.

Da Oslo kommune ga rammetillatelse til prosjektet, sendte styret inn en formell klage på vegne av borettslaget til Statsforvalter. Klagen var begrunnet i forhold som berører både bokvalitet, sol- og lysforhold. Klagen førte ikke fram.

## Norgespris-avtalen

Borettslaget har inngått avtale om Norgespris, men dagens beregningsmodell – som tar utgangspunkt i eierbrøken i Gladengtunet eierseksjonssameie – slår noe negativt ut for boligdelen. Styret er derfor i dialog med Hafslund, OBOS og Ragde for å finne en løsning som sikrer at boligdelen får fullt utbytte av ordningen, og målet er å få dette på plass innen høsten 2026.

## Garantert Husleie

Garantert Husleie er blitt en obligatorisk ordning, og tidligere var denne tjenesten gratis. På grunn av at Ellipsen borettslag har en IN-løsning, ble borettslaget overført til en betalt versjon av ordningen, noe som medfører en månedlig kostnad på om lag 4 500 kroner for borettslaget.

## Vedlikeholdsarbeid som har blitt utført i denne styreperioden:

Selv om uforutsette forhold har preget året, har vi gjennomført flere vedlikeholdstiltak som bidrar til et bedre bomiljø. I sykkelboden er det etablert et nytt smørebord for ski og snowboard, i tillegg til et nytt reparasjonsstativ for sykkel. På Ellipseplassen er det satt ut nye blomsterkasser som skal hindre unødige kjøring og parkering i området. Det er også anlagt et nytt bed ved garasjeinnkjøringen, noe som gir et ryddigere og mer helhetlig uttrykk ved innkjøringsområdet.

## Vedlikehold de kommende årene:

I de kommende årene vil en stor del av vedlikeholdsarbeidet bestå i å følge opp anbefalingene fra OBOS Prosjekt/Multiconsult knyttet til utbedring av takskadene og vanninntrengningen ved balkongdørene. Dette arbeidet forventes å bli omfattende og krever god økonomisk planlegging.

Fasadevask kommer til å bli utført i 2026.

I tillegg planlegges det å montere nytt låssystem på alle hoveddørene i borettslaget for å sikre bedre drift og sikkerhet. Porttelefonlegget står også for tur til utskifting, og dette vil bli gjennomført dersom borettslagets økonomi tillater det.

## Miljøkonto

Pr 31.12.2025 står det **48 269 kr** på borettslagets miljøkonto.

Miljøløftet ble vedtatt av OBOS' generalforsamling våren 2021. I løpet av en femårsperiode vil

OBOS-tilknyttede borettslag samlet motta **250 millioner kroner**. Midlene kommer OBOS-medlemmer i nesten **100 000 boliger** til gode.

Støtten er øremerket tiltak som fremmer bomiljø, klima og miljø i OBOS-forvaltede borettslag. Ordinære drifts- og vedlikeholdstiltak kvalifiserer ikke for ordningen.

## Vibbo

Ellipsen borettslag bruker beboerportalen **Vibbo** som hovedkanal for kommunikasjon mellom beboere og styret.

Beboere kan også bruke **Oppslag** i Vibbo for å kommunisere med hverandre.

Vibbo er enkelt å bruke, tilgjengelig på PC, mobil og nettbrett, og har en egen app med mulighet for pushvarsler ved nye meldinger og oppslag.

Styret oppfordrer alle beboere til å bruke Vibbo. Dette gjør det enklere for styret å følge opp saker, fordele oppgaver og finne tilbake til historikk.

## Gladengtunet Eierseksjonssameie

Gladengtunet Eierseksjonssameie består av tre seksjoner:

Seksjon 1 er næringsdelen med garasje og utgjør 6 355/18 640 av eierbrøken.

Seksjon 2 er næringsdelen for butikkformål og utgjør 1 563/18 640.

Seksjon 3 er boligdelen, bestående av 152 leiligheter, og utgjør 10 722/18 640.

Arealfordeling og eierbrøker er fastsatt etter bruksareal i seksjoneringsbegjæringen.

Fra Ellipsen borettslag sitter leder og nestleder i styret for Eierseksjonssameiet, sammen med en representant fra Ragde Eiendom AS. Det er et betydelig oppfølgingsbehov knyttet til både seksjonene og virksomhetene på «Ellipseplassen», og alle kostnader blir fordelt mellom seksjonene.

## Styrets arbeid i 2025

- I løpet av 2025 har styret behandlet **48 styresaker** fordelt på **8 styremøter**.

## Utførte tiltak i 2025

- Det ble satt ut blomsterkasser på Ellipseplassen for å hindre uønsket biltrafikk.
- Det ble inngått avtale med Norgespris.
- Styret fulgte opp klager fra andelseiere i Ellipsen borettslag og videreformidlet disse til Ragde Eiendom.
- Det ble gjennomført støyreducerende tiltak på garasjeporten.

- Styret arbeidet med å etablere bedre rutiner for brannsikkerhet i næringsdelen og å få brannvarslingen koblet til brannvesenet. Arbeidet pågår fortsatt.
- Det ble gjennomført dialog med Hafslund og OBOS for å sikre at boligdelen får fullt utbytte av Norgespris-ordningen. Målet er ferdigstillelse innen høsten 2026.

## **Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen april 2026 for valg av kandidater til verv i Ellipsen borettslag.**

Valgkomiteens oppgave er å finne personer som er egnet og villige til å ivareta styreverv og øvrige verv i borettslaget. Andelseierne ble informert på Vibbo og oppslagstavlen, om at vi ønsket forslag til kandidater. Valgkomiteen ba også beboere med erfaring fra verv om å gi sine forslag.

Vi fikk henvendelser fra personer som ønsket styreverv samt forslag på flere personer vi kunne kontakte. Valgkomiteen synes borettslaget er heldig som har flere velegnede kandidater.

I år har vi valgt å innstille tre styremedlemmer, slik at styret igjen kan bestå av fem personer inkludert styreleder. Dette fordi borettslaget har nådd en alder hvor det kan oppstå forhold som krever en arbeidsintensiv oppfølging. Med et ekstra styremedlem vil vi få en tilleggskapasitet som gjør det lettere å ivareta slike forhold.

Fem personer gjør det også enklere å opprettholde kontinuiteten i styret siden det normalt vil være flere erfarne styremedlemmer igjen fra år til år som kjenner oppgavene og kan overføre sin kunnskap og erfaring til de nye medlemmene.

Når det gjelder representant og vara til Obos' generalforsamling og ny valgkomite, har kun medlemmene i nåværende valgkomite meldt interesse og er derved innstilt. Om valgkomiteen ikke har lyktes med å komme i kontakt med beboere som ønsker å ivareta disse vervene, ber vi dem fremme sitt kandidatur ved benkeforslag på generalforsamlingen.

Basert på angitte betraktninger har valgkomiteen kommet fram til at vi fremmer følgende innstilling overfor generalforsamlingen:

### **Valg til styret:**

Styremedlem: Amalie Konstanse Kråkenes, Gladengveien 4 H (ny, 2 år)

Styremedlem: Jonas Widman, Gladengveien 4 L (ny, 2 år)

Styremedlem: Eivind Vargas Theodorsen, Gladengveien 4 L (ny, 2 år)

1. varamedlem: Sindre Cools Berg, Gladengveien 6 E (ny, 1 år)

2. varamedlem: Thomas Lundbye, Gladengveien 4 H (gjenvalg, 1 år)

I tillegg til styremedlemmene som velges i år, vil styret bestå av styreleder Lasse Høier og styremedlem Karima Ettayebi som ikke er på valg.

### **Valg av borettslagets representant til OBOS' generalforsamling:**

Representant: Grete Karin Klæboe, Gladengveien 4 H (gjenvalg, 1 år)

Vararepresentant: Guro Elise Mosli, Gladengveien 4 H (ny, 1 år)

### **Valg av valgkomite:**

Eivind Vargas Theodorsen, Gladengveien 4 L (gjenvalg, 1 år)

Grete Karin Klæboe, Gladengveien 4 H (gjenvalg, 1 år)

For valgkomiteen

27. februar 2026

Guro Elise Mosli, Eivind Vargas Theodorsen, Grete Karin Klæboe

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 13.04.26

Selskapsnummer: 672 Selskapsnavn: ELLIPSEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

## Protokoll til årsmøte 2025 for ELLIPSEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 997523385

Møtet ble avholdt 8. april kl. 18:00, OBOS Kværnerbyen. Freserveien 1.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

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.

Forslag til vedtak:

Jardar Bakke er valgt.

✓ Vedtatt.

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Morten Røstengen foreslått. Som protokollvitner ble Guro Elise Mosli...foreslått.

✓ Vedtatt.

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt. Det fremkom kommentar på at regnskapet i fremtiden får bedre beskrivelser både under noter og konsekvenser av føringer mellom sameie og borettslaget

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 248.000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 248.000

✓ Vedtatt.

## 7. Høyde på hekk 1.etasje

Fremmet av: Mats André Solvang

Vi ønsker å sende inn en forespørsel angående hekkhøyden i første etasje. Når vi har gått turer rundt på Ensjø og i området ellers, har vi lagt merke til at hekkene i andre borettslag ofte er høyere enn de som er tillatt hos oss. Vi ønsker å søke om at hekkene i første etasje kan få være like høye som skilleveggene.

Vi vet ikke hva de andre i første etasje tenker om dette, men for vår del hadde det vært fint med litt mer høyde for skjerming og privatliv. Alternativt kunne man sett på en bestemt innsynsvegg som kan tas i bruk av de som ønsker det, for en mer helhetlig løsning i borettslaget.

Vi har også vært i kontakt med vaktmester, som informerte oss om at han må følge borettslagets regler når han klipper hekkene.

### Styrets innstilling

Forslaget avvises da hekkene trimmes nå for at de skal bli mer fyldige og dermed jobbes det med å få mindre innsyn til beboerne.

Styret ønsker ikke innsynsvegg for første etasje, da dette er uforholdsmessig dyrt.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Borettslaget tillater at hekkene i første etasje kan ha en høyde opp til skilleveggene. Alternativt kan beboere i første etasje benytte en bestemt type innsynsvegg for økt skjerming, dersom en felles løsning for dette vedtas.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag : Styret ønsker ikke innsynsvegg for første etasje, da dette er uforholdsmessig dyrt, men ønsker å hindre innsyn med hekker. Hekkene vil sakte men sikkert komme opp i høyden med skilleveggen.

✓ Forslaget ble vedtatt

## 8. Valg av styre

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Lasse Høier

Følgende stilte til valg:

Lasse Høier

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Karima Ettayebi

Følgende stilte til valg:

Karima Ettayebi

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

2.Thomas Lundbye

1.Dimitry Vik

Følgende stilte til valg:

2.Thomas Lundbye

1.Dimitry Vik

## 9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Grete Karin Klæboe

Følgende stilte til valg:

Grete Karin Klæboe

### Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Jonas Widmann

Følgende stilte til valg:

Jonas Widmann

## 10. Valgkomite

Guro Elise Moslie

Grete Karin Klæboe

Eivind Vargas Theodorsen

Forslag til vedtak:

Valgt

✓ Vedtatt.



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 672  
ELLIPSEN BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i ELLIPSEN BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

8. april 2025 kl. 18:00, OBOS Kværnerbyen. Freserveien 1.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Høyde på hekk 1.etasje
8. Valg av styre
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i ELLIPSEN BORETTSLAG

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jardar Bakke er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Morten Røstengen foreslått. Som protokollvitner ble ..... og .....foreslått.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. 0672 Ellipsen borettslag.pdf

2. Årsregnskap 2024.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 248.000

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 248.000

---

Sak 7

## Høyde på hekk 1.etasje

Forslag fremmet av:

Mats André Solvang

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker å sende inn en forespørsel angående hekkhøyden i første etasje. Når vi har gått turer rundt på Ensjø og i området ellers, har vi lagt merke til at hekkene i andre borettslag ofte er høyere enn de som er tillatt hos oss. Vi ønsker å søke om at hekkene i første etasje kan få være like høye som skilleveggene.

Vi vet ikke hva de andre i første etasje tenker om dette, men for vår del hadde det vært fint med litt mer høyde for skjerming og privatliv. Alternativt kunne man sett på en bestemt innsynsvegg som kan tas i bruk av de som ønsker det, for en mer helhetlig løsning i borettslaget.

Vi har også vært i kontakt med vaktmester, som informerte oss om at han må følge borettslagets regler når han klipper hekkene.

### Styrets innstilling

Forslaget avvises da hekkene trimmes nå for at de skal bli mer fyldige og dermed jobbes det med å få mindre innsyn til beboerne.

Styret ønsker ikke innsynsvegg for første etasje, da dette er uforholdsmessig dyrt.

### Forslag til vedtak

Borettslaget tillater at hekkene i første etasje kan ha en høyde opp til skilleveggene. Alternativt kan beboere i første etasje benytte en bestemt type innsynsvegg for økt skjerming, dersom en felles løsning for dette vedtas.

---

Sak 8

## Valg av styre

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lasse Høier

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Karima Ettayebi

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 1.Dimitry Vik
- 2.Jonas Widmann

**Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling til verv.pdf

---

Sak 9

## **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Grete Karin Klæboe

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Jonas Widmann
- 

Sak 10

## **Valgkomite**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Guro Elise Moslie

Grete Karin Klæboe

Eivind Vargas Theodorsen

**Forslag til vedtak**

Valgt

---

## Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024 Ellipsen borettslag

### Tillitsvalgte

Tillitsvalgte siden forrige ordinære generalforsamling:

### Styret

Leder: Lasse Høier Gladengveien 4 H

Nestleder: Espen Herulf Strand Gladengveien 4 H

Styremedlem Siw-Monica Bekken Gladengveien 4 H

Styremedlem: Sindre Cools Berg Gladengveien 6 E

Varamedlem: Thomas Lundbye Gladengveien 4 H

Varamedlem: Eivind Theodorsen Gladengveien 4 L

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert: Eivind Theodorsen Gladengveien 4 L.

Varadelegert: Jonas Widmann Gladengveien 4 L

### Valgkomiteen:

Medlem: Ove Bengt Berg Gladengveien 6 E

Medlem: Guro Elise Mosli Gladengveien 4 H

Medlem: Grete Klæbo Gladengveien 4 H

### Generelle opplysninger om Ellipsen borettslag

Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse. Generelle opplysninger om Ellipsen borettslag Borettslaget består av 152 andelseiligheter.

Ellipsen borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997523385, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Gladengveien 4

Gladengveien 6

Gårdsnummer 129 og bruksnummer 19.

Første innflytting skjedde i 2013. Tomten er på 5 246 m<sup>2</sup>.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Ellipsen borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

#### **Eierskifte – nye andelseiere:**

18 eierskifter ble gjennomført i borettslaget i 2024.

#### **Styrets arbeid**

Styret skal sørge for borettslagets økonomi og vedlikeholde bygningene. Styret prøver å utvikle borettslaget som et trivelig sted å bo med ordnede forhold der vi alle opptrer hensynsfullt overfor hverandre.

Styrets oppdrag er å sørge for at borettslaget vedlikeholdes og ivaretas med en forsvarlig økonomi. I 2024 er det protokollført 170 saker i 18 styremøter. Det er i tillegg nødvendig med mye styrearbeid mellom styremøtene for å forberede saker og til avgjørelser som må treffes raskere samt til akutte vedlikeholdsarbeider.

Styret får henvendelser fra andelseiere, leverandører og eiendomsmegler nesten daglig gjennom året.

#### **Noen av sakene styret synes er viktig å framheve:**

##### **Skadesaker i borettslaget – balkong og balkongdør:**

- I november 2023 ble vi kontaktet av en andelseier pga av fukt rundt balkongdøra i leiligheten. Et par mnd. senere fikk vi inn en lignende sak. Styret avgjorde sammen med OBOS prosjekt at skadene skulle undersøkes nærmere og flere leiligheter skulle få en tilstands befaring, 11 leiligheter ble undersøkt uten at det ble oppdaget skader.
- I de to leilighetene som ble meldt inn skade på, ble utbedret og borettslaget har betalt for dette. Ut ifra funnene til entreprenøren, kan vi konstatere at råteskadene i underkant av dørterskel har oppstått av to årsaker: 1) Beslaget på siden av balkongdøren har hatt en feilaktig utførelse, noe som har ført til at vann er ledet inn bak beslaget til balkongdøren. 2) Underkant terskel har ikke vært tilstrekkelig sikret mot fuktinntrenging.
- Styret har engasjert advokat som ikke tilhører OBOS og reklamert til utbygger v/ OBOS nye hjem. Pr. 28.01.25 har vi ikke fått noen svar på reklamasjonen fra OBOS nye hjem. Denne jobben forsetter og kommer til å ta mye tid for styret fremover.

##### **Forsikringsaker:**

- De siste året har det vært en økning i antall forsikringsaker meldt fra andelseiere, som styret har fulgt opp tett med forsikringsselskapet, entreprenør som har blitt leid inn for å utbedre skadene og OBOS. To av sakene har vært ekstra krevende og styret er i strid med forsikringsselskapet om beløpet på skadene.
- På borettslaget sin forsikring har vi en høy egenandel for å få mindre forsikringspremie. Vi har en egenandel på 50.000 kr.

##### **Sykkel og ski:**

- Styret har brukt midler fra miljøkonto for å tilrettelegge i den lille sykkelboden, så beboere kan utføre skismøring og enkle sykkelreparasjoner.

##### **Utbyggingssak på nabotomten, Ensjøveien 12 D:**

Utbygger på nabotomten har søkt om å få sette opp fire bygg med leiligheter på nabotomten siden av oss. Utbygger sine ønsker bryter med reguleringsplan og bygge nærmere vår tomt en planlagt. Styret med hjelp fra flere andelseiere har kommet med flere innsigelser i bygge saken. Saken er pr. 13.03.25 ikke behandlet ferdig hos Oslo kommune ved plan og bygg.

Saken kan følges på saksinnsyn:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202456000>

**Vedlikeholdsarbeid som har blitt utført i denne styreperioden:**

- Skifte av håndbrannslukkere i hver leiligheten
- Slutføring av bytte av lysarmaturer i oppganger og boder
- Løpende vedlikehold av heiser og bytte av belegg i alle 6 heiser
- Maling av leegger og mange dører i kjelleren
- Rens av avløpsrør i hele bolig delen.

**Vedlikeholdsoppgaver for 2025:**

- Maling av bodområdene
- Maling og/eller rens av fasaden i samarbeidet med næringsseksjonen.

**Vedlikehold de kommende åra:**

- Ny skjeggkrebehandling
- Bytte av porttelefonanlegg vurderes

**Miljøkonto:**

Pr. 31.12.24 står det 50.695 kr på konto. Miljøløftet ble vedtatt av generalforsamlingen i OBOS våren 2021. I løpet av en femårsperiode vil de OBOS-tilknyttede borettslagene få overført samlet 250 millioner kroner. Pengene fra ordningen kommer OBOS-medlemmer i nesten 100 000 boliger til gode.

Støtten er øremerket satsing på bomiljø-, klima- og miljøtiltak i OBOS-tilknyttede borettslag som blir forvaltet av OBOS. Ordinære drifts- og vedlikeholdstiltak kvalifiserer ikke for ordningen.

**Vibbo:**

Vi benytter beboerportalen Vibbo til all kommunikasjon mellom beboere og styret. Beboere kan også benytte Oppslag i Vibbo til å kommunisere med hverandre.

Vibbo byr på en mye enklere løsning for beboerne og styret i tillegg til at Vibbo er tilpasset alle plattformer som PC, mobil og nettbrett. Det finnes også en egen app som tillater beboerne å skru på push-varsel ved nyheter og oppslag.

Styret ønsker at alle beboere benytter Vibbo som kommunikasjonskanal inn til styret. Det gjør at det blir lettere for styre å fordele saker og finne tilbake til historikk.

**Gladengtunet Eierseksjonssameie:**

Sameiet består av 3 seksjoner. Seksjon 1 er en næringsseksjon for parkering, seksjon 2 er en næringsseksjon med butikkformål, og seksjon 3 er en samleseksjon for 152 boliger som eies av Ellipsen borettslag.

Sameiet er basert på brøkdeler som svarer til den enkelte seksjons bruksareal slik det er fastsatt i begjæring om seksjonering med vedheftede tegninger.

Sameiets arealfordeling/eierbrøk er slik:

Seksjon 1 Næring (garasje) 6355/18640

Seksjon 2 Næring 1563/18640

### Seksjon 3 Bolig 10722/18640

Fra Ellipsen borettslag sitter leder og nestleder i styret i Eierseksjonssameiet sammen med en representant fra Ragde Eiendom AS. Det er mye oppfølging de ulike eierseksjonene og bedriftene ved «Ellipseplassen». Seksjonene deler på kostnader knyttet til seksjonene.

Det har vært behandlet 60 styresaker fordelt på 8 styremøter.

#### Arbeid som er utført i 2024:

- Betongundersøkelse og begynt på utbedring av at det trenger vann inn i garasjen.
- Rens av avløp i næringsseksjonen
- Påbegynte tiltak for at fugler ikke så lett trenger inn i garasjen
- Fullførte bytte av energimålere
- Oppfølging av leietakere og ulovlig parkering på Ellipseplassen



Til generalforsamlingen i Ellipsen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ellipsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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 avvirket.

#### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

Oslo, 18. mars 2025

**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

## 672 ELLIPSEN BORETTSLAG

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

## DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 568 353</b>	<b>627 899</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 965 041	18 662 390
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 879 214	-1 952 567
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-4 856 308	-15 483 634
Innsk. øremerk. bankkto		-315 248	-307 101
Uttak øremerk. bankkto		170 000	120 000
Økning egenkapital i fellesanlegg		0	-98 634
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		515 578	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-400 151</b>	<b>940 454</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 168 201</b>	<b>1 568 353</b>

## SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 465 586	2 506 177
Kortsiktig gjeld	-297 385	-937 824
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 168 201</b>	<b>1 568 353</b>

**ELLIPSEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 997 523 385, KUNDENR. 672**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		8 861 303	8 382 880	9 627 684	8 786 844
Innkrevde felleskostnader	2	7 806 968	7 041 742	6 978 316	8 444 132
Andre inntekter	3	95 465	698 772	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>16 763 736</b>	<b>16 123 394</b>	<b>16 606 000</b>	<b>17 230 976</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-31 891	-30 315	-30 315	-31 500
Styreonorar	5	-226 780	-215 000	-226 180	-248 000
Revisjonshonorar	6	-11 750	-11 750	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-188 980	-179 470	-190 500	-200 000
Konsulenthonorar	7	-20 072	-122 559	-110 000	-110 000
Kontingenter		-30 400	-30 400	-30 400	-30 400
Drift og vedlikehold	8	-2 725 660	-1 846 414	-1 925 000	-2 115 000
Forsikringer		-234 155	-323 240	-370 000	-444 000
Kommunale avgifter	9	-1 973 325	-1 836 468	-1 835 000	-2 081 900
Kostnader sameie	15	-910 688	51 798	-50 000	-50 000
Energi/fyring	10	-777 586	-718 749	-770 000	-770 000
TV-anlegg/bredbånd		-852 136	-858 578	-860 000	-894 000
Andre driftskostnader	11	-777 719	-456 518	-495 500	-569 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 761 142</b>	<b>-6 577 663</b>	<b>-6 907 895</b>	<b>-7 551 552</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>8 002 594</b>	<b>9 545 731</b>	<b>9 698 105</b>	<b>9 679 424</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		4 856 308	15 483 634	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>12 858 902</b>	<b>25 029 365</b>	<b>9 698 105</b>	<b>9 679 424</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	88 844	64 759	0	0
Finanskostnader	13	-6 982 705	-6 431 735	-7 498 000	-6 830 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-6 893 861</b>	<b>-6 366 976</b>	<b>-7 498 000</b>	<b>-6 830 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>5 965 041</b>	<b>18 662 390</b>	<b>2 200 105</b>	<b>2 849 424</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		5 965 041	0		
Til annen egenkapital		0	18 662 390		

**ELLIPSEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 997 523 385, KUNDENR. 672**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	394 115 000	394 115 000
Tomt		32 560 000	32 560 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	0	390 828
Øremerkede bankinnskudd	16	449 299	306 253
Miljøbankkonto, øremerket		50 695	99 567
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>427 174 994</b>	<b>427 471 648</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		119 946	8 296
Forskuddsbetalte kostnader		222 168	269 937
Andre kortsiktige fordringer	17	37 064	29 288
Energiavregning	18	0	30 905
Driftskonto OBOS-banken		482 197	1 275 360
Sparekonto OBOS-banken II		604 212	892 391
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 465 586</b>	<b>2 506 177</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>428 640 581</b>	<b>429 977 826</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 152 * 5 000		760 000	760 000
Opptjent egenkapital	19	173 590 860	167 625 820
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>174 350 860</b>	<b>168 385 820</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	125 818 402	132 553 924
Borettsinnskudd	21	128 002 500	128 002 500
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	124 750	0
Avsetning bomiljøtiltak	22	46 683	97 757
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>253 992 335</b>	<b>260 654 181</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		255 248	169 648
Påløpte renter		37 127	610 791
Påløpte avdrag		0	157 385
Annen kortsiktig gjeld	23	5 010	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>297 385</b>	<b>937 824</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>428 640 581</b>	<b>429 977 826</b>

Pantstillelse	24	426 675 000	426 675 000
Garantiansvar	15	228 875	319 281

Oslo, 12.03.2025  
Styret i Ellipsen Borettslag

Lasse Høier

Siw Monica Bekken

Sindre J. Cools Berg

Espen Herulf Strand

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 676 484
Eiendomsskatt	130 484
Kapitalkostnader på IN-lån	8 848 275
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	13 028
Overført til kapitalkostnader	-8 861 303
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 806 968</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert egenandel	10 000
Miljøfond	83 465
Ukjent innbetaling *	2 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>95 465</b>

\* innbetaling fra avsluttet kontonummer som Brl har inntektsført

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-31 891
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-31 891</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 226 780.

I tillegg har styret fått dekket julebord og bevertning til styremøte for kr 8 454, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 750.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 322
Fornebu Forvaltning AS	-8 750
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-20 072</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS	-83 798
Connect Electro AS	-558 800
Oslo Entreprenør AS	-311 582
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-954 180</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-584 408
Drift/vedlikehold VVS	-168 178
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-317 833
Drift/vedlikehold heisanlegg	-194 812
Drift/vedlikehold brannsikring	-379 271
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-126 978
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 725 660</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-131 056
Vann- og avløpsavgift	-1 228 834
Renovasjonsavgift	-613 435
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 973 325</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-277 797
Fjernvarme	-79 436
Andre fyringskostnader	-420 353
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-777 586</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-27 937
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 025
Driftsmateriell	-567
Renhold ved firmaer	-344 120
Snørydding	-64 253
Andre driftskostnader	-63 672
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 300
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 454
Andre kontorkostnader *	-231 887
Bank- og kortgebyr	-2 958
Velferdskostnader	-14 547
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-777 719</b>

\* Deler av summen er tilbakebetaling av utbytte forsikring til Gladengtunet

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 654
Renter av sparekonto i OBOS-banken	41 053
Gjensidige utbytte	42 137
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>88 844</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lånOBOS Boligkreditt	-6 982 089
Renter på leverandørgjeld	-616
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-6 982 705</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2013	394 115 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>394 115 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2013.

Gnr.129/bnr.19

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. Noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar

Selskapet eier 10722/18640 deler av Gladentunet Eierseksjonssameie

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 228 875.

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

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

**NOTE: 16****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

**NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

For lite innbetalt kapitalkostnader, IN-lån	37 064
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>37 064</b>

**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-336 135
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-336 135</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme	336 135
	<b>336 135</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>0</b>
----------------------------	----------

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

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

**NOTE: 19****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	9 563 958
Egenkapital fra IN tidligere	164 166 009
Egenkapital fra IN 2024	4 856 308
Reduksjon EK fra IN	-4 995 415
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>173 590 860</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 20****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Boligkreditt AS	
Renter 31.12: 5,40 %, løpetid 40 år	
Opprinnelig, 2013	-298 672 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 952 567
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 879 214
Nedbetalt tidligere, IN	164 166 009
Nedbetalt i år, IN	4 856 308
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-125 818 402</b>

Lånet er et annuitetslån. Lånet var avdragsfritt frem til 2023. For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 21****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2013	-128 002 500
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-128 002 500</b>

**NOTE: 22****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-46 683
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-46 683</b>

**NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Ukjent innbetaling fra tidligere beboer	-5 010
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-5 010</b>

**NOTE: 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	128 002 500
Pantelån	125 818 402
Beregnete IN-forpliktelser	164 026 902
<b>TOTALT</b>	<b>417 847 804</b>

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

Bygninger	394 115 000
Tomt	32 560 000
<b>TOTALT</b>	<b>426 675 000</b>

### **Valgkomiteens innstilling til verv – Ellipsen borettslag**

Valgkomiteens oppgave er å finne villige og egnede personer for å ivareta styreverv og øvrige verv innen borettslaget. Vi har lagt til grunn at Ellipsen borettslag er et godt drevet borettslag med kontroll over økonomi og vedlikehold. Det er ikke stort behov for utskifting, men komiteen har likevel hatt som utgangspunkt å prøve å få til en fornyelse samtidig som kontinuiteten i styret beholdes.

Andelseierne ble informert på Vibbo og oppslagstavlen om at vi ønsket forslag til kandidater. I år har det meldt seg personer som ønsker styreverv og vi fikk også forslag til andre egnede personer vi kunne spørre hvis vi så behov for flere kandidater.

Valgkomiteen har gjennomført møter med kandidatene som meldte seg og alle som innehar verv i borettslaget i dag. Vi anser at borettslaget er heldig som har flere velegnede kandidater til ledige verv, og etter nøye vurdering har vi kommet fram til at vi fremmer følgende innstilling overfor generalforsamlingen:

#### **Styret:**

Styreleder: Lasse Høier, Gladengveien 4 H (gjenvalg 2 år)

Styremedlem: Espen Strand, Gladengveien 4 H (ikke på valg)

Styremedlem: Karima Ettayebi, Gladengveien 4 M (ny 2 år)

Styremedlem: Sindre Cools Berg, Gladengveien 6 E (ikke på valg)

1. varamedlem: Dimitry Vik, Gladengveien 6 E (ny 1 år)

2. varamedlem: Thomas Lundbye, Gladengveien 4 H (gjenvalg 1 år)

#### **Borettslagets representant på OBOS' generalforsamling:**

Representant: Grete Karin Klæboe, Gladengveien 4 H (ny 1 år)

Vararepresentant: Jonas Widmann, Gladengveien 4 L (gjenvalg 1 år)

#### **Valgkomite:**

Guro Elise Mosli, Gladengveien 4 H (gjenvalg 1 år)

Grete Karin Klæboe, Gladengveien 4 H (gjenvalg 1 år)

Eivind Vargas Theodorsen, Gladengveien 4 L (ny 1 år)

For valgkomiteen

23. februar 2025

Ove Bengt Berg, Guro Elise Mosli, Grete Karin Klæboe

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.04.25

Selskapsnummer: 672 Selskapsnavn: ELLIPSEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

Spor Arkitekter AS  
Postboks 5173 Majorstua  
0302 OSLO

Dato: 03.02.2014

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201001588-74 Saksbeh: Vivi Larsen  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Arkivkode: 531

Byggeplass: GLADENGVEIEN 4 - 6 Eiendom: 129/19/0/0  
Tiltakshaver: Gladengveien DA Adresse: Pb 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO  
Søker: Spor Arkitekter AS Adresse: Postboks 5173 Majorstua, 0302 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

---

**FERDIGATTEST - GLADENGVEIEN 4 - 6**

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

---

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

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

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

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

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

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

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



**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

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

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.02.2014 av:*

*Vivi Larsen - Saksbehandler  
Toril Gulbrandsen - for enhetsleder Sigurd Knudsen*

Kopi til:  
Gladengveien DA, Pb 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO, haakon.gronnass@obos.no



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Celina Olsen  
GLADENGVEIEN 6B

Dato: 13.04.2026

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86530293  
9120315

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.129 BNR. 19

---

Vi viser til bestilling av 20260413 for GLADENGVEIEN 6B.

### **GNR. 129 BNR. 19**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.12.1939.

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

**5246 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

### **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling tilsyn og geodata  
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit  
Seksjonsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Betaksadresse:

Vahlø gate 1, 0187 Oslo

[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180

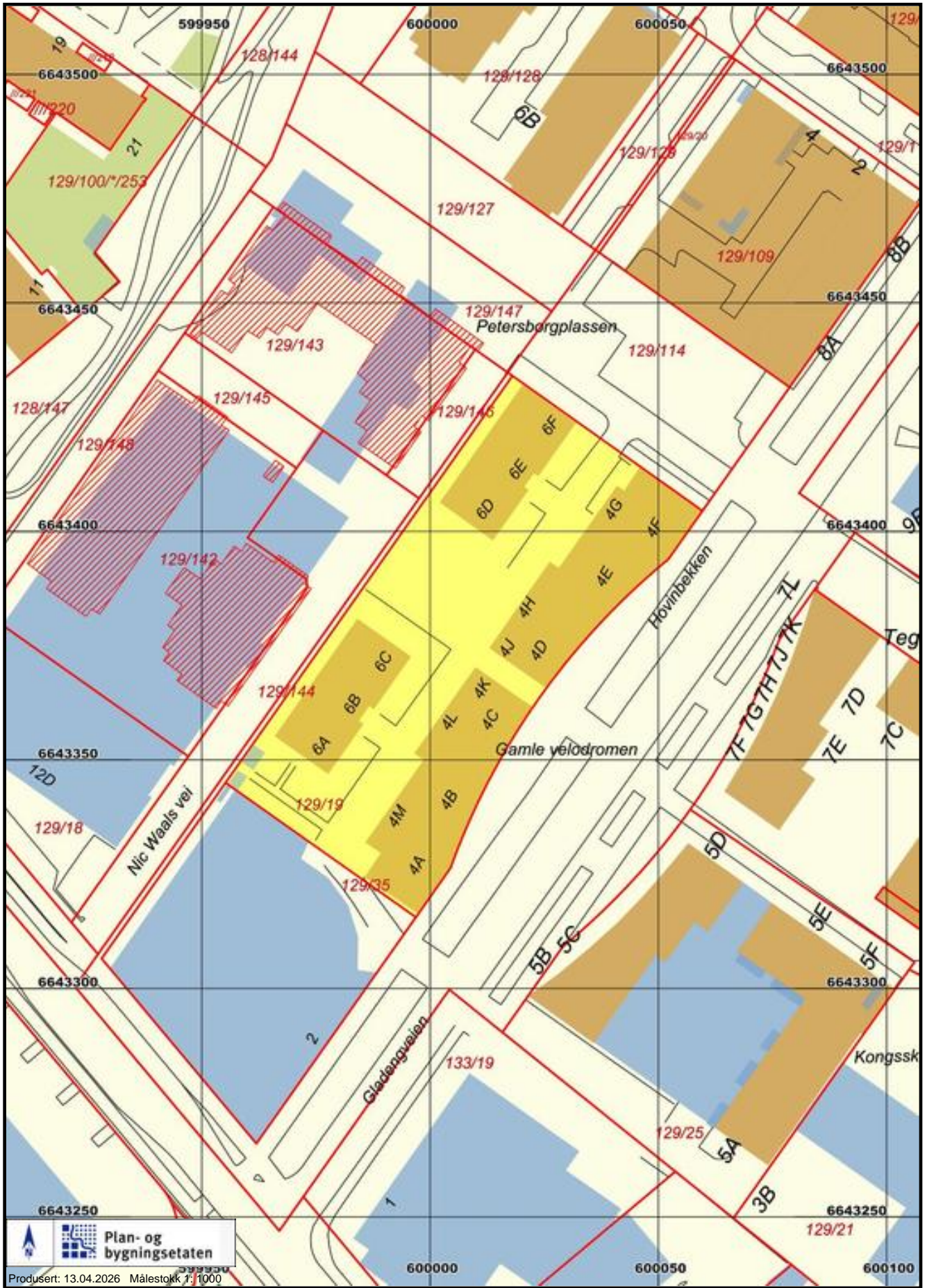
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro: 6003 05 58920

Org.nr: 971 040 823 MVA



## 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 kjøpes 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 eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener** 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. Veggglamper, 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. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

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](https://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.

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Gladengveien 6B 0661 OSLO  
Matrikkel: Gnr 129, bnr 19, snr 3 (ideell andel 1/1) 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



## 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!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

### **Celina Olsen**

Eiendomsmegler / Partner  
Nordvik Østensjø  
c.olsen@nordvikbolig.no  
468 56 443