NORDVIK

Gladvoll terrasse 6

2 soverom | 92 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Gladvoll terrasse 6

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
26	Nabolagsprofil
27	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
149	Kontaktinfo
152	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
155	Forbrukerinformasjon om budgivning
156	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.04.2026

Nøkkelinformasjon



Nyoppusset og rålekker topp- og endeleilighet med vidstrakt fjordutsikt - Vestvendt terrasse på 35 kvm. - Garasjeplass

Prisantydning	**10 990 000,-**
Omkostninger	**278 630,-**
Totalpris	**11 369 619,-**
Fellesgjeld	**100 989,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 781,-**
BRA-i	**92 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1994**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Rålekker, nyoppusset 3-roms topp-og endeleilighet med fantastisk, vestvendt terrasse og en nydelig, vidstrakt fjordutsikt.

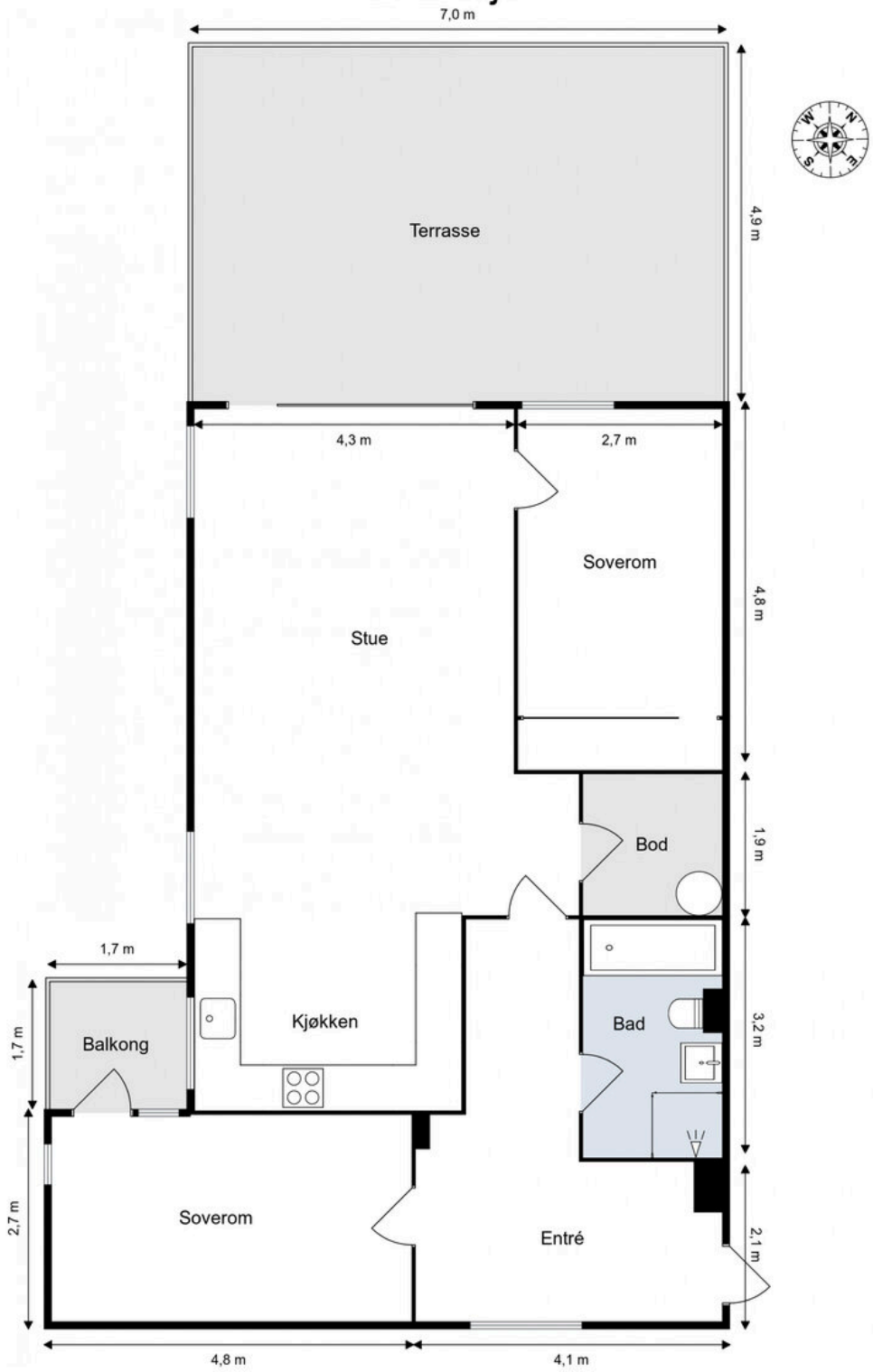
Leiligheten ligger i et rolig og veletablert boligområde på Ljan med fjordnær beliggenhet. Her bor du tilbaketrukket, men samtidig med kort vei til kollektivtransport, et rikelig utvalg av servicetilbud på Sæter og en rekke turmuligheter.

- Herlig, vestvendt terrasse på 35 kvm med optimale solforhold og spektakulær utsikt
- Fritt, åpent og usjenert-ingen gjenboere
- Nytt, moderne kjøkken og oppgradert bad
- Hovedsoverom med sørvestvendt balkong
- Mulighet for peis
- Garasje med lader
- Innvendig bod og to kjellerboder
- Ljan Vel gir rett til bruk av Ljansbadet, en badeplass rett sør for Katten med badebrygge, grill og bryggeanlegg for småbåter

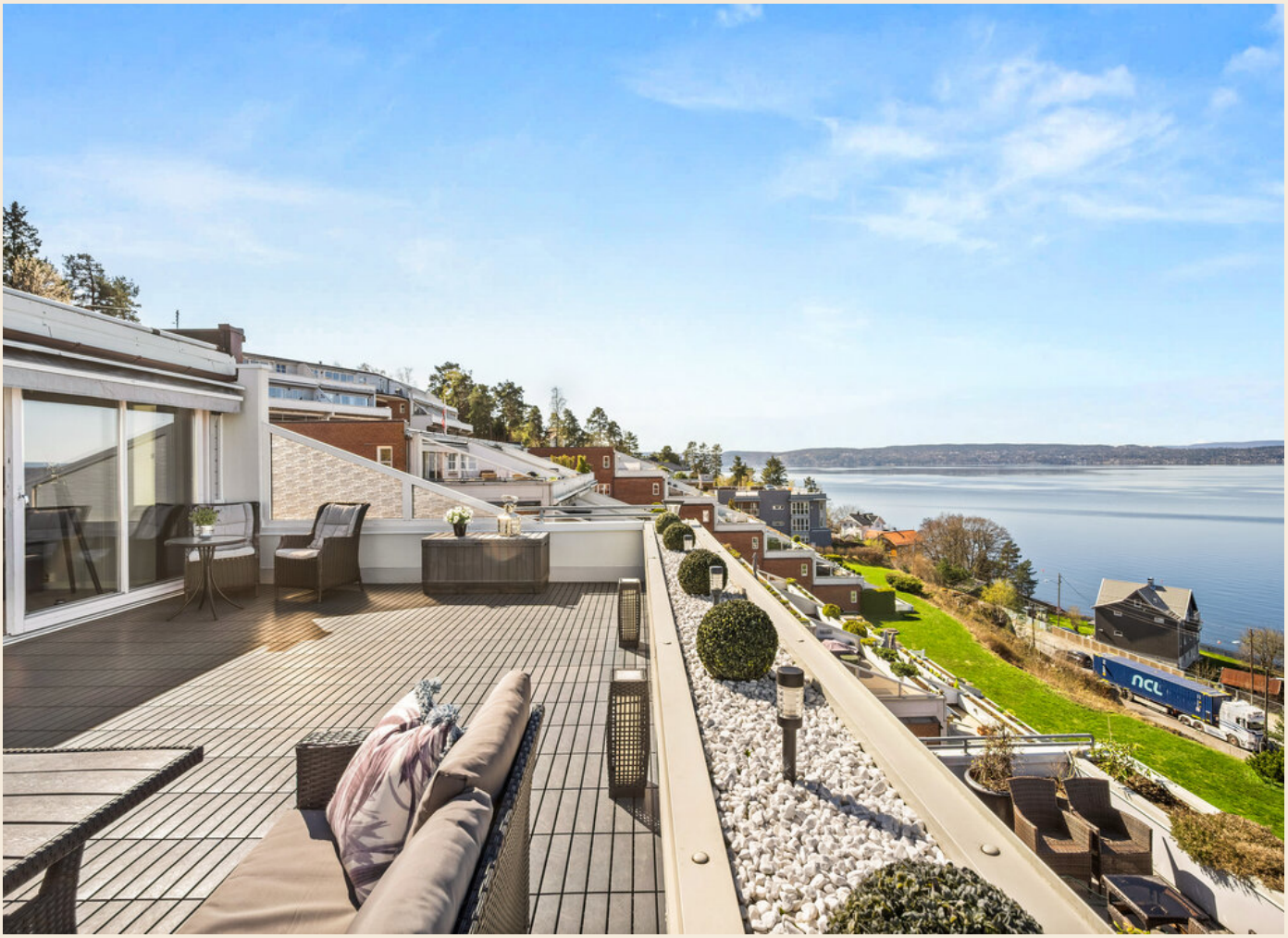
Planløsning

Underetasje
Total BRA: 5 kvm

Gladvoll terrasse 6, 1168 OSLO
2. Etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme






WELCOME
ON BOARD






















BOSCH
BOSCH





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
5-0182/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Gladvoll terrasse 6, 1168 OSLO
Gnr 185, bnr 86, snr 64 (ideell andel 1/1) / Gnr 185, bnr 86, snr 86 (ideell andel 6/456) i Oslo kommune

Selgere
Bjørn Dahlstrøm
Gro Vie

Kjøpesum og omkostninger
10 990 000,- (Prisantydning)
100 989,- (Andel av fellesgjeld)
---
11 090 989,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
277 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
278 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
291 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 369 619,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 382 619,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1994

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 92 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 97 kvm
TBA: 38 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 92 kvm.
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 38 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, to soverom, innvendig bod og bad. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 5 kvm. og en bod i garasjeanleggets kjeller på ca. 2,4 kvm.

Standard
Entré:
Leiligheten ligger kun en trapp opp fra inngangspartiet og sameiets hyggelige oppgang. Velkommen inn! I leiligheten møtes du av en praktisk og romslig gang som gir et godt førsteinntrykk. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy i en innholdsrik skyvedørsgarderobe med speilfronter. Gangen har en sentral plassering i leiligheten som sikrer god flyt.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Moderne, stilsikkert og nyere kjøkken fra Ikea. Tidsriktig innredning med glatte fronter, fliser på veggen over

kjøkkenbenken og benkeplate i laminat. Hvitevarene er integrerte, og består av platetopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over stekesonen. Det er rikelig med lagringsplass i både skap og skuffer, samt god plass til matlaging. Fra kjøkkenet kan du også nyte utsikten.

Boligen har en storslått stue med panoramautsikt og generøse vindusflater. Rommet oppleves luftig og åpent uten gjenboere eller sjenerende innsyn. Stuen kan naturlig deles inn i flere soner, og det er god plass til både sofagruppe med tilhørende møblement og spisebord. Overflatene er pusset opp i senere tid, og består av enstavs laminat og veggene er malt i tidsriktige farger. Stuen har godt lysinnslipp fra store vindusflater og fra flere himmelretninger, og er orientert mot sørvest. Skyvedører fra stuen mot terrassen gjør at uteplassen føles som en forlengelse av rommet hele sommerhalvåret. Det ble etablert pipeløp i leiligheten av en tidligere seksjonseier. Det er lagt ny membran i etterkant, det er seksjonseier som har det fulle vedlikeholdsansvaret. Dermed er det mulighet for å sette inn peis ved ønske.

Fra stuen er det utgang til en fantastisk nordvestvendt terrasse på hele 35 kvm. Her er det god plass til flere soner med både sofagruppe, spisebord og grill. Dette er en perfekt plass for både rolige morgener med kaffe, lange sommerkvelder og hyggelige sammenkomster med venner og familie. Terrassen har nydelig, vidstrakt utsikt mot fjorden.

To soverom:
Leiligheten har to gode soverom med adkomst fra gangen. Hovedsoverommet er romslig, og har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Fra hovedsoverommet er det utgang til en hyggelig, sørvestvendt balkong på ca. 3,8 kvm. Her er det god plass til kafesett og beplantning.

Soverom 2 passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har plass til seng, skrivepult og garderobeskap. Begge soverommene har store vindusflater som sikrer godt med lys og luft, og vender mot et rolig område.

Bad:
Delikat baderom fra 2016-17 med oppgraderinger i senere tid. Badet har flislagte overflater, elektrisk gulvvarme og downlights i himling. Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne med svingbare glassdører, badekar og moderne baderomsinnredning med skuffer, servant nedfelt i innredning og speilskap. Det er opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk.

Overflater:
Gulv: Nyere enstavs laminat og flislagt gulv på badet.
Vegger: Vegger med malte plater og betong. Fliser på badet.
Himling: Himlinger med prefabrikkerte betongelementer.
Takhøyden i stuen ble målt til 2,37 meter.

Parkering
Det følger en garasjeplass med seksjonen. Rettigheten er tinglyst som ideell andel i felles garasjeseksjon og overskjøtes sammen med leiligheten. Gjesteparkering på oppmerkede plasser.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tore Orvei AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Kun bytte av baderomsmøbler

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro Fagmannen Lyspunkter/skinner og spotter. Bytte av kontakter sommer 2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke noe kontroll etter juli 2022

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Felles anlegg i garasje

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Hadde tett sluk som ble rettet med pumpebil. Borettslaget betalte.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Det foreligger samsvarserklæring for etablering av lyspunkter/skinner og spotter. Samt bytte av kontakter sommer 2022.

Bygningssakkyndig
Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte
Bygget:
- Bygningen ble bygget i 1994.
- Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser.
- Grunnmur av betong.
- Etasjeskillere av betong.

- Yttervegger oppført med betong/murverk.
- Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l.

Leiligheten:
- En nordvestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 35 kvm.
- Vinduer med 2-lags isolerglass.
- Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.
- Balkongskyvedør med 2-lags isolerglass.
- Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert i bod.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer:
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

- Balkongdør:
Balkongdør er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av balkongdører er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

- Etasjeskille:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Overflater vegger og himling bad:
Det er registrert en sprekk i en flis ved sisternen.

- Overflater baderomsgulv:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er ikke registrert membranoppbrett ved dørterskelen. Kun terskel er lagt ovenpå flisene.

- Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Varmtvannstank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Utleie skal meldes skriftlig til styret eller sameiets administrasjonsorgan.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner.
- Elektrisk gulvvarme på badet.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 781,- pr. mnd.
Inkluderer: Betjening av andel fellesgjeld, internett, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Herav:
Lån nr: 73843; Akonto avdrag lån 73843: 164,-
Lån nr: 67630; Akonto avdrag lån 67630: 350,-
Lån nr: 67630; Akonto renter lån 67630: 148,-
Lån nr: 73843; Akonto renter lån 73843: 496,-
Garasje: 300,-
Koll. TV / Bredbånd: 499,-
Andel felleskostnader etter eierbrøk: 2 824,-

Det er planlagt en økning i felleskostnader fra 1. juli 2026 på 4%.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 736 742,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 946 968,- 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.

Sameiet

Navn og orgnr.
SAMEIET GLADVOLL FJORDTERRASSE, orgnr. 976660471

Om sameiet
Boligsameiet er delt opp i 67 seksjoner. Seksjon 1 til 66 er leiligheter. Seksjon 67 er garasjeanlegget. Med hver leilighetsseksjon følger en parkeringsplass i garasjeanlegget. Hver parkeringsplass er representert med en separat tinglyst brøkandel av seksjon 67. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksrett i eiendommen.

Sameiet Gladvoll Fjordterrasse er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 976660471 og ligger i Oslo Kommune. Gladvoll Terrasse 1, Gladvoll Terrasse 2, Gladvoll Terrasse 3, Gladvoll Terrasse 4, Gladvoll Terrasse 6. Alle har postnummer 1168 Oslo. Sameiet har gårds- og bruksnummer 185/86. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Selskapet bytter forretningsfører 01.05.2026. Ny forretningsfører er OBOS.

Som følge av overgang fra Enqvist til OBOS Eiendomsforvaltning, må sameiets vedtekter vedrørende administrativ ordning for seksjonseiers mulighet for nedbetaling av andel fellesgjeld endres.

Gjennomført i 2025:
·Ventilasjonskanaler er renset, noe som skal gjentas hvert 5. år.
· Norsk Brannvern har gjennomført tilsyn med varslings- og slukkeutstyr.
· Sameiet har byttet forsikringsselskap fra Gjensidige til Protector, og anslår at dette medfører en årlig besparelse på ca. 200.000.
· Det er inngått avtale med Rentokil om skadedyrkontroll
· Varmekabler på gangstier, gårdsplass og garasjebakken er reparert
· Asfalt foran garasjeport på snuplassen, samt ved

gangsti inn til GT1&3 er reparert.
· Sydfasade på GT6, GT4, GT2 og GT1 er rehabilitert.
· Kompensasjon fra Telenor på kroner 157.000 for mangelfullt utført arbeid i forbindelse med fiberkanaler er fremforhandlet og mottatt
· Det er inngått avtale om Norgespris på lading og felles strømmålere.
· Kum på gårdsplass er renset for betongrester, slik at vann nå dreneres fra gårdsplassen.
· Avtale om håndheving av parkeringsbestemmelser er inngått med P-Service AS.
· Det er inngått avtale om skifte av forretningsfører til OBOS Eiendomsforvaltning, med effekt fra 1. mai 2026.
· Det er bestilt byggteknisk gjennomgang og utarbeidelse av vedlikeholdsplan fra OBOS Prosjekt.

Større vedlikeholdsarbeid:
2024 Rehabilitert betongdekke garasjens 3. etasje
2024 Blikkenslagerarbeid, tetting, sydfasade GT6
2025 Rehabilitert betongdekke garasjens 2. etasje
2025 Blikkenslagerarbeid, tetting, sydfasade GT4, GT2, GT1
2025 Skiftet kontaktorer i koblingsskap og skjøtet utendørs varmekabler snuplass og garasjebakke. Lappet asfalt foran garasjeport 1. etasje

Forretningsfører
Enqvist Boligforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelse skal meldes skriftlig til styret eller sameiets administrasjonsorgan.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 100 989,-pr. 31.12.2025
Avdrag: Kr 0,-
Rentekostnader: Kr 0,-

Lånenummer 9666.01.50290 i Boligbanken. Kvartalsvis betalt annuitetslån med flytende rente 7,55 % p.a. Oppr. lån på kr. 490.000 som ble tatt opp i 2022 til oppgradering av innkjørsel til sameiet. Forventes innfridd 2032. Restsaldo pr. 07.04.26 er kr 344 557,-

Lånenummer 9666.01.73843 i Boligbanken. Månedlig annuitetslån. Flytende rente 7,55%, eff. 7,83% pa. Tatt opp i des 2024 til rehabilitering av bygg. Restsaldo pr. 07.04.26 er kr. 2 485 217, - Forventes innfridd i januar 2040. Lånet har en ramme på kr. 5 Mill, som vil bli benyttet til planlagte arbeider i 2025.

Lånenummer 9666.01.67630 i Boligbanken, lånet er et kvartalsvis annuitetslån og forventes innfridd i januar 2032. Nom. rente 7,55 % p.a. Lånet betales kvartalsvis. Restsaldo per. 07.04.26 er kr 851 455,- . Lånet er administrert med mulighet for individuell innfrielse av seksjonens andel av lånet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 19 520,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet, som viser et overskudd på kr 3.204.110 og en egenkapital på kr 956.481, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2025. Budsjettet viser et underskudd på kr 349.392 og forutsetter 4% økning i felleskostnader fra 1. juli 2026.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Husdyrhold må ikke være til sjenanse for naboene.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 4019087

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 13 024 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Gladvoll terrasse 6 ligger idyllisk til på Ljan i bydel Nordstrand et av Oslos mest ettertraktede boligområder. Eiendommen har en fredelig plassering, omgitt av grønne omgivelser og med nærhet til både fjorden og flotte turområder. Her bor man tilbaketrukket og rolig, samtidig som man har kort vei til alt man trenger i hverdagen. Boligen ligger høyt og fritt, uten gjenboere, i flotte omgivelser med utsikt mot fjorden.

Området byr på en sjelden kombinasjon av naturnærhet og bynærhet. Bunnefjorden ligger bare noen minutter unna, med badeplasser og kyststier som inviterer til rekreasjon året rundt. Det kan blant annet nevnes Ljanselven, Hvervenbukta og Ingierstrand. I tillegg finnes det flere parker, skogsområder og turstier i umiddelbar nærhet. Området byr på et flere gode og veldrevne idrettsmiljøer med flere ulike idrettsgrener. Her finner du blant annet Nordstrand idrettsforening med fotball, håndball, og ballidrett for å nevne noen. Ljan Alpin holder flere kurs ved Sloreåsen Alpinbakke og ved Ljan Tennisklubb er det både innendørs- og utendørs tennisbane.

Her har du nærhet til offentlig kommunikasjon, skoler og barnehager, samt et rikelig utvalg av servicetilbud på Sæter. I gangavstand fra boligen er det flere populære

badesteder, flotte turområder, slalåmbakke og idrettsanlegg. Blir du medlem av Ljans vel vil du få tilgang til Ljansbadet som er 5 minutters gange unna. Ljansbadet er utstyrt med felles grill, badebrygger, skifterom og spisekrok.

Sæter Torg ligger ca. 10 minutters kjøretur unna boligen. Her finner du blant annet Meny og flere kafeer. I tillegg er Rema 1000 og Kiwi i dette området. Skulle du ønske et større utvalg av butikker og servicetilbud, er både Lambertseter senter og nye Holmlia senter korte kjøreturer unna. Oslo sentrum ligger også godt innenfor rekkevidde med alt det innebærer av hovedstadens fasiliteter og servicetilbud.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 02.10.1997.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Mosseveien - 194/178 - mulig ulovlige tiltak - platting brygge og levegg. Saksnummer 202506508
Mosseveien - mulig ulovlig oppførte boder og utvidet badehus. Saksnummer 202506368
Mosseveien 263 - to mulig ulovlig plattinger / brygger. Saksnummer 202504601
Gladvollveien 25 B - forhåndskonferanse, oppføring av enebolig. Saksnummer 202601667

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

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:

301/185/86/64:
22.04.2026 - Dokumentnr: 442080 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

05.05.1994 - Dokumentnr: 23095 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 64
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 89/5983

02.12.2005 - Dokumentnr: 82897 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 64
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 89/6243

10.03.2006 - Dokumentnr: 17367 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 64
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 89/6232

17.12.2009 - Dokumentnr: 972034 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 64
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 89/6350

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

Legalpant er pant som ikke kommer frem av

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig

lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 94 358,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 456,-
Utlegg boligstyling ca. - Veiledning kr. 2 100,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 192 939,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger)

samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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 23. april 2026

Megler
Kasper Hillås, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92664292

Megler 2
Aksel Solberg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95965071

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Gladvoll terrasse 6

Nabolaget Ljan - vurdert av 154 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Ljan skole (1-7 kl.) 295 elever, 14 klasser	**10 min** 0.7 km
Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 321 elever, 18 klasser	**21 min** 1.7 km
Steinerskolen på Nordstrand (1... 264 elever, 13 klasser	**27 min** 2 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 ... 306 elever, 24 klasser	**5 min** 2.8 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 340 elever, 30 klasser	**7 min** 3.2 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	**8 min** 4.2 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	**9 min** 5.9 km

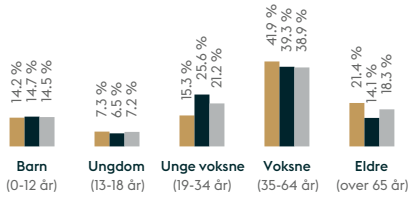
Offentlig transport

Ljansbakken Totalt 10 ulike linjer	**3 min** 0.2 km
Ljan stasjon Linje L2	**11 min** 0.7 km
Ljabru Linje 13, 19	**5 min** 2.5 km
Mortensrud Linje 2, 3	**9 min** 4.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**12 min** 7.6 km

Barnehager

Ljan Kirkes barnehage (1-5 år) 29 barn	**10 min** 0.8 km
Fiskevollen musikkbarnehage (1... 27 barn	**11 min** 0.9 km
Store Ljan barnehage (0-5 år) 60 barn	**12 min** 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ljan	2 832	1 300
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Ljan Tennisklubb	6 min
Ljan skole	10 min
Fresh Fitness Hauketo	25 min
EVO Nordstrand	6 min

«Masse muligheter. Egen kunstgressbane. Slalombakke, privat badeplass. Privat båtplass»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Gateparkering
Lett 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Gladvoll terrasse 6 , 1168 OSLO

OSLO kommune

gnr. 185, bnr. 86, snr. 64

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 14.04.2026 **Rapportdato:** 23.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1650 **Referansenummer:** SZ2192

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Norsk takst

Takstkonsulent1

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1994. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022.

Selveierleilighet - Byggeår: 1994

UTVENDIG Gå til side

En nordvestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 35 m². Rekkverk av betongkonstruksjone og plater. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,70 m.

En nordvestvendt balkong med adkomst fra soverom på ca. 3,8 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,92 m.

Boligblokk bygget i 1994. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med prefabrikkerte betongelementer. Vegger med malte plater og betong. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,37 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap, badekar og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Ikea kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

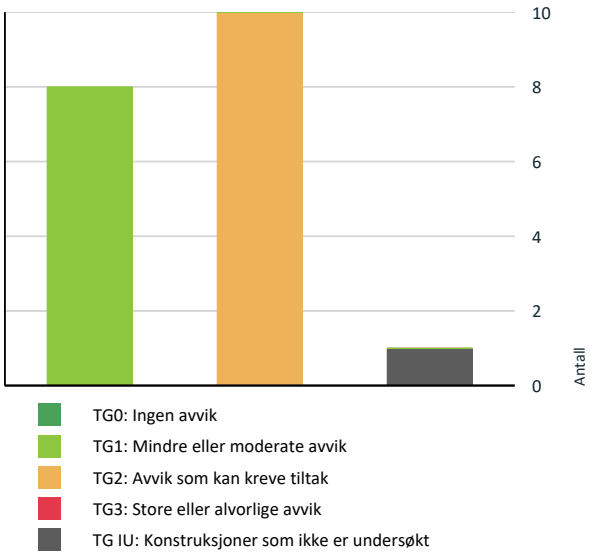
Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1994

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduenes tilstand bør overvåkes jevnlig, og utskiftning bør vurderes når tegn til punktering eller funksjonssvikt oppdages.

Dersom vinduene ikke skiftes ut ved behov, øker risikoen for redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongskyvedør med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Balkongdør er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av balkongdører er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdører skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

En nordvestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 35 m². Rekkverk av betongkonstruksjone og plater. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,70 m.

En nordvestvendt balkong med adkomst fra soverom på ca. 3,8 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,92 m.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 1994. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med prefabrikkerte betongelementer. Vegger med malte plater og betong. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,37 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede innerdører med 3-speil.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap, badekar og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert en sprekk i en flis ved sisternen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sprekken i flisen bør utbedres for å lukke avviket.

Eventuell utbedring bør utføres av fagperson for å sikre at membran og underliggende konstruksjon ikke skades.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke registrert membranoppbrett ved dørterskelen. Kun terskel er lagt ovenpå flisene.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres korrekt membranoppbrett ved dørterskelen for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Manglende oppbrett medfører økt risiko for vanninntrengning i tilstøtende konstruksjoner ved eventuell lekkasje.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap, badekar og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

Tilstandsrapport

Årstall: 1994 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber og rør i rør. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert i bod.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1994

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Tilstandsrapport

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

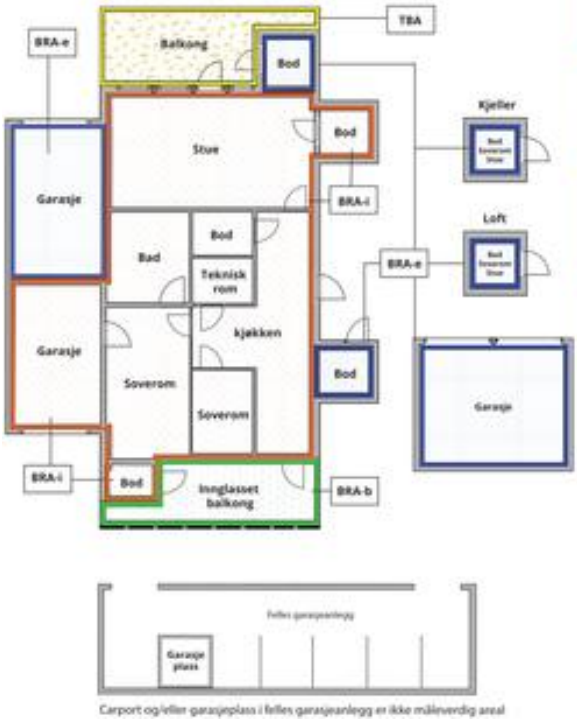
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	92			92	38
Kjeller		5		5	
SUM	**92**	**5**			**38**
SUM BRA	**97**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré, bod, 2 soverom, bad, kjøkken, og stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 5,0 m².
- En biloppstillingsplass merket med 64 (El-billader).
- En bod i kjeller av garasjeanlegg på ca. 2,4 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se sammendrag for info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Bjørn Dahlstrøm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	185	86		64		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gladvoll terrasse 6

Hjemmelshaver
Bjørn Dahlstrøm og Gro Vie

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
SAMEIET GLADVOLL FJORDTERRASSE	89 / 6350	ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS	976660471

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 19 520 31.12.2025	Kr. 100 989 31.12.2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring	4019087			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	06.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	19.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	19.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	
2	23.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bjørn Dahlstrøm	9578-5999-4-1045346	2026-04-05 11:33:11
Gro Vie	9578-5997-4-2918587	2026-04-05 11:25:24

SIGNICAT 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
5. apr. 2026

Oppdragsnummer
5-0182/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gladvoll terrasse 6, 1168 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Bjørn Dahlstrøm, Gro Vie

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. april 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 35622990
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tore Orvei AS

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

Eventuell kommentar: Kun bytte av baderomsmøbler

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

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Leilighet ligger i toppetasje

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro Fagmannen Lyspunkter/skinner og spotter. Bytte av kontakter sommer 2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke noe kontroll etter juli 2022

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Felles anlegg i garasje

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Hadde tett sluk som ble rettet med pumpebil. Borettslaget betalte.

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

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

Eventuell kommentar: Takstmann har ikke vært her foreløpig

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

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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: 5-0182/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Gro Vie	**2026-04-05**	**Bjørn Dahlstrøm**	**2026-04-05**

Identifikasjon

Gro Vie

Identifikasjon

Bjørn Dahlstrøm

Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Gladvoll terrasse 6
Postnr	1168
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	185
Bnr.	86
Seksjonsnr.	64
Festenr.	
Bygn. nr.	81168725
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2021-1338999
Dato	30.11.2021



Innmeldt av	Eirik Norheim

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik St. Hanshaugen
Parken Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 6 A
0171 OSLO

Att: Maren Tostrup – m.tostrup@nordvikbolig.no

Oslo, 07.04.2026

Deres ref: 5-0182/26
Vår ref: 496-1-64
Eiendommens navn: Sameiet Gladvoll Fjordterrasse
gnr 185 bnr 86 snr 64 i OSLO kommune
Adresse: Gladvoll Terrasse 6, 1168 OSLO
Org. nr.: 976660471
Selger: Vie, Gro
Dahlstrøm, Bjørn

Forsikringsselskap: Protector Forsikring ASA Polisenr: 4019087

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
<u>Månedlige kostnader:</u>		
Lån nr: 73843; Akonto avdrag lån 73843	kr	164,00
Lån nr: 67630; Akonto avdrag lån 67630	kr	350,00
Lån nr: 67630; Akonto renter lån 67630	kr	148,00
Lån nr: 73843; Akonto renter lån 73843	kr	496,00
Garasje	kr	300,00
Koll. TV / Bredbånd	kr	499,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	2 824,00
	k	
Totalt	**kr**	**4 781,00 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Lån:
Lån nummer 9666.01.50290 i Boligbanken. Kvartalsvis betalt annuitetslån med flytende rente 7,55 % p.a. Oppr. lån på kr. 490.000 som ble tatt opp i 2022 til oppgradering av innkjørsel til sameiet. Forventes innfridd 2032. Restsaldo pr. 07.04.26 er kr 344 557,-

Lån nummer 9666.01.73843 i Boligbanken. Månedlig annuitetslån. Flytende rente 7,55%, eff. 7,83% pa. Tatt opp i des 2024 til rehabilitering av bygg.
Restsaldo pr. 07.04.26 er kr. 2 485 217, - Forventes innfridd i januar 2040.
Lånet har en ramme på kr. 5 Mill, som vil bli benyttet til planlagte arbeider i 2025.

Lån nummer 9666.01.67630 i Boligbanken, lånet er et kvartalsvis annuitetslån og forventes innfridd i januar 2032. Nom. rente 7,55 % p.a. Lånet betales kvartalsvis.
Restsaldo per. 07.04.26 er kr 851 455,- . Lånet er administrert med mulighet for individuell innfrielse av seksjonens andel av lånet.

Ligningstall pr. 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr 19 520,00
Andel gjeld:	kr 100 989,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.

Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 725,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Thomas Gjelsnes
Mobil: 94504110
E-post: Gladvollterrasse@styremail.no

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Selskapet bytter forretningsfører 01.05.2026. Ny forretningsfører er OBOS.

Det følger en garasjeplass med seksjonen. Det forutsettes at garasjen selges sammen med boligen, og megler må sørge for at kjøper (ny sameier) blir registrert som ny hjemmelshaver i grunnboka (ideell andel 6/456 del av snr. 67, gnr. 185, bnr. 86 i Oslo kommune). Eier må avklare hvilken plass som følger seksjonen.

Det er mulig å leie en ekstra garasjeplass dersom det er ledig. Forespørsel sendes styret.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Yvonne Kristiansen

Vedlegg
Kopi styrets leder

ENQVIST

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte 2026

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Gladvoll Fjordterrasse
Tid: 9. april 2026, kl. 1800
Sted: Ljan Tennishus

Konstituering

- 23 seksjoner var fremmøtt. 6 seksjoner var representert ved fullmektig. I tillegg møtte forretningsfører Ståle Nore fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble godkjent uten merknader.
- Ståle Nore ble valgt som møteleder og protokollfører.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Tommie Nilsen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.
- Det ble ikke ansett nødvendig med tellekorps.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2025**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 3.204.110 og en egenkapital på kr 956.481, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2025.
   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2025**
   Styrets forslag til honorar for 2025 kommer frem av budsjett for 2026.
   Styrets honorar for 2025 ble fastsatt til kr 120.000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

   Miljøkomitéens honorar ble fastsatt til kr. 10.000.

4. **Endring av vedtekter**
   Som følge av overgang fra Enqvist til OBOS Eiendomsforvaltning ble endring av sameiets vedtekter som gjelder administrativ ordning for seksjonseiers mulighet for nedbetaling av andel fellesgjeld ble enstemmig vedtatt.

   Oppdaterte vedtekter sendes ut med protokoll fra årsmøtet.

5. Endring av husordensregler

Forslag til endring av Husordensreglenes §9 fra:

«Seksjonseierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand. Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.»

til:

«Seksjonseierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand. Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder. ***Ved skader som ligger innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar, som utløser utbetaling fra sameiets forsikringsselskap, skal seksjonseier belastes sameiets egenandel****.»*

ble enstemmig vedtatt.

Oppdaterte husordensregler sendes ut med protokoll fra årsmøtet.

6. Budsjett 2026 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et underskudd på kr 349.392 og forutsetter 4% økning i felleskostnader fra 1. juli 2026.

Budsjettet ble tatt til orientering.

7. Valg

Valgkomitéen som har bestått av Tommie Nilsen og Liv Arnesen la fram sitt forslag til nye styremedlemmer og nytt valgkomitémedlem.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Berit Weie	Valgt for 2 år i 2026
Styremedlem:	Thomas Gjelsnes	Valgt for 2 år i 2026
Styremedlem:	Lene Vestby	Valgt for 2 år i 2026
Styremedlem:	Geir Elind	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Arve Edvardsen	Valgt for 2 år i 2025
Miljøkomité:	Rita Jacobsen	Valgt for 2 år i 2025
Miljøkomité:	Kyrre Henriksen	Valgt for 2 år i 2025
Miljøkomité:	Janina Mosti	Valgt for 2 år i 2025
Valgkomité:	Tommie Nilsen	Valgt for 2 år i 2025
Valgkomité:	Toril Hauger	Valgt for 2 år i 2026

Styrets leder ble valgt særskilt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble lest opp underveis, godkjent og blir signert elektronisk av møteleder og protokollvitne.
Møtet ble avsluttet kl. 18.40.

Ljan, 10. april 2026

Ståle Nore	**Tommie Nilsen**
møteleder	Seksjonseier/protokollvitne

ENQVIST

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Sameiet Gladvoll Fjordterrasse

INNKALLINGEN

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, årsregnskap og budsjett.
Alle seksjonseiere har rett til å være med i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme.

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet og skal avholdes innen utgangen av juni, hvert år. Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

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

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

FULLMAKTEN

Seksjonseiere kan, om ønskelig, møte ved fullmektig.

Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra seksjonseiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Fullmakt til utfylling er vedlagt innkallingen.



Innkalling til ordinært årsmøte

i Sameiet Gladvoll Fjordterrasse

Ordinært årsmøte i **Sameiet Gladvoll Fjordterrasse** avholdes:

Tid: 9. april 2026 kl. 1800
Sted: Tennishuset (Ljan Tennisklubbs klubbhus)

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og protokollfører
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- Valg av tellekorps

Følgende saker skal behandles

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025 - side 3-6
Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025 - side 7-16
Sak 3 Fastsettelse av styrehonorar for 2025 - side 17
Sak 4 Endring av vedtekter - side 18-19
Sak 5 Endring av husordensregler - side 20
Sak 6 Budsjett 2026 - side 21-22
Sak 7 Valg - side 23

Oslo, 12.3.2026
Styret i Sameiet Gladvoll Fjordterrasse

Vedlegg

- Styrets årsrapport for 2025 - side 3-6
- Revisjonsberetning - side 8-9
- Årsregnskap for 2025 - side 10-16
- Budsjett 2026 - side 22
- Fullmaktsskjema -side 24

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025

Flertallskrav: Orienteringssak

Styrets årsrapport for 2025

1. STYRET

Styret har siden 11. mars 2025 bestått av:

Styreleder:	Thomas Gjelsnes	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Arve Edvardsen	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Geir Elind	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Toril Noem Hauger	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Lene Karine Vestby	Valgt for 2 år i 2024
Miljøkomité:	Rita Jacobsen	Valgt for 2 år i 2025
	Kyrre Henriksen	Valgt for 2 år i 2025
Valgkomité:	Tommie Nilsen	Valgt for 2 år i 2025
	Liv Arnesen	Valgt for 2 år i 2024

2. GENERELT OM SAMEIET

Sameiets navn:	Sameiet Gladvoll Fjordterrasse - registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 976660471.
Adresser:	Gladvoll Terrasse 1, Gladvoll Terrasse 2, Gladvoll Terrasse 3, Gladvoll Terrasse 4, Gladvoll Terrasse 6. Alle har postnummer 1168 Oslo. Sameiet har gårds- og bruksnummer 185/86.
Antall seksjoner:	67, hvorav seksjon 67 består av garasjeanlegget og resten boligseksjoner. Med hver leilighetsseksjon følger en parkeringsplass i garasjeanlegget. Hver parkeringsplass er representert med en separat tinglyst brøkandel av seksjon 67.
Kommune:	Oslo
Sameiets org.nr.:	976660471
Forretningsfører:	Enqvist Boligforvaltning AS
Kontaktperson forr.fører:	Ståle Nore
Revisor:	Alpha Revisjon AS

Forsikringsselskap:	Protector Forsikring ASA
Forsikringsnummer:	4019087

Sameiets forsikring dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte seksjonseier bør sørge for egen innboforsikring.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

3. EIERSKIFTER

4 seksjoner skiftet eier i 2025.

4. STYRETS ARBEID I 2025

Det har i perioden vært avholdt 12 styremøter, organisert vårdugnad og høstdugnad, samt tenning av juletreet i starten av adventstiden. Dugnadene ble avsluttet med felles grilling og sosial samling.

Styret ønsker i denne anledning å takke alle i sameiet for det trygge og gode miljøet vi opplever her i Gladvoll Fjordterrasse. Uten den vilje og innsats som vi hver enkelt, og i fellesskap legger ned, ville ikke dette vært mulig.

Det er vår felles interesse at vi vedlikeholder og steller med eiendommen og bygningsmassen som vi disponerer. Noen vedlikeholdstjenester må vi nødvendigvis kjøpe eksternt, men det blir også lagt ned en formidabel innsats av vaktmester og

sameiere før, under og etter de ikke-organiserte dugnadene. Dette er igjen kostnadsbesparende for sameiet.

Her er noe av det vi i sameiet har fått utført og anskaffet i 2025:

- Ventilasjonskanaler er renset, noe som skal gjentas hvert 5. år.
- Norsk Brannvern har gjennomført tilsyn med varslings- og slukkeutstyr.
- Sameiet har byttet forsikringsselskap fra Gjensidige til Protector, og anslår at dette medfører en årlig besparelse på ca. 200.000.
- Det er inngått avtale med Rentokil om skadedyrkontroll
- Varmekabler på gangstier, gårdsplass og garasjebakken er reparert
- Asfalt foran garasjeport på snuplassen, samt ved gangsti inn til GT1&3 er reparert.
- Sydfasade på GT6, GT4, GT2 og GT1 er rehabilitert.
- Kompensasjon fra Telenor på kroner 157.000 for mangelfullt utført arbeid i forbindelse med fiberkanaler er fremforhandlet og mottatt
- Det er inngått avtale om Norgespris på lading og felles strømmålere.
- Kum på gårdsplass er renset for betongrester, slik at vann nå dreneres fra gårdsplassen.
- Avtale om håndheving av parkeringsbestemmelser er inngått med P-Service AS.
- Det er inngått avtale om skifte av forretningsfører til OBOS Eiendomsforvaltning, med effekt fra 1. mai 2026.
- Det er bestilt byggteknisk gjennomgang og utarbeidelse av vedlikeholdsplan fra OBOS Prosjekt.

Sameiets økonomi har i en årrekke vært utfordrende, grunnet et betydelig vedlikeholdsetterslep som er oppstått gjennom en årrekke, uten at dette har vært tilstrekkelig finansiert. Kapitalinnkallinger, låneopptak og økning i felleskostnader foretatt i 2024 har gitt sameiet en vesentlig bedret økonomisk stilling, og derigjennom mulighet til å finansiere nødvendig rehabilitering. Sameiet står overfor en rekke nødvendige reparasjoner og oppgraderinger i årene som kommer, og styret arbeider målrettet for å redusere uforutsette kostnader som følge av reparasjonsbehov, ved å gjennomføre forebyggende vedlikehold.

Sameiet hadde ved utgangen av 2025 en likviditetsbeholdning på kr 1.883.702, noe som muliggjør videre nødvendig vedlikehold. Overskuddslikviditet, d.v.s. mer enn det som kreves til daglig drift, er plassert på høyrentekonto i 2026.

Vi setter pris på innspill og støtte. Tips oss gjerne om god drift, trivsel og sikkerhet og om du evt. har lyst til å bidra på noe av dette.

5. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

År	Beskrivelse
2024	**Rehabilitert betongdekke garasjens 3. etasje**
2024	**Blikkenslagerarbeid, tetting, sydfasade GT6**
2025	**Rehabilitert betongdekke garasjens 2. etasje**
2025	**Blikkenslagerarbeid, tetting, sydfasade GT4, GT2, GT1**
2025	**Skiftet kontaktorer i koblingsskap og skjøtet utendørs varmekabler snuplass og garasjebakke. Lappet asfalt foran garasjeport 1. etasje**

Oslo, den 12.3.2026
Styret i Sameiet Gladvoll Fjordterrasse

Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Styrets kommentarer til boligselskapets årsregnskap:
Resultatregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 3.204.110, mot et budsjettert underskudd på kr 3.107.307.

Sameiets økonomiske stilling er vesentlig forbedret de siste to år, etter kapitalinnkallinger og økning i felleskostnader.

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og stilling i 2025. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret anbefaler at sameiets overskudd overføres til annen egenkapital.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Restanser på andel felleskostnader:
Ved årsskiftet var det kr 0 i restanser på andel felleskostnader. Forskuddsbetalte felleskostnader utgjorde kr 28.788.

Purring blir foretatt ca. den 20 hver måned og styret har til enhver tid tilgang til oversikt over restanser i styreportalen.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Sameiet Gladvoll Fjordterrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Gladvoll Fjordterrasse som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 11.03.2026

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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
11.03.2026

Resultatregnskap

Sameiet Gladvoll Fjordterrasse

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		2 622 099	2 760 000	3 343 583
Andre inntekter	2	789 604	701 340	538 451
Sum driftsinntekter		**3 411 703**	**3 461 340**	**3 882 034**
Styrehonorar		115 000	115 000	115 000
Andre personalkostnader	3	192 371	203 249	175 930
Kommunale avgifter		815 524	836 000	744 413
Vedlikehold	4	2 216 200	3 472 000	2 847 164
Kollektiv avtale TV/bredbånd		383 468	445 400	316 540
Driftskostnader	5	472 835	486 000	502 285
Honorarer	6	171 788	112 750	116 298
Forsikring		528 273	663 648	631 744
Andre kostnader	7	49 301	51 600	42 962
Sum driftskostnader		**4 944 761**	**6 385 647**	**5 492 336**
Driftsresultat		**-1 533 058**	**-2 924 307**	**-1 610 302**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	4 953 809	45 000	53 486
Finanskostnader	9	216 641	228 000	112 451
Netto finansresultat		**4 737 168**	**-183 000**	**-58 965**
Årets resultat		**3 204 110**	**-3 107 307**	**-1 669 267**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		3 204 110	0	-1 669 267
Sum overføringer		**3 204 110**	**0**	**-1 669 267**

Balanse

Sameiet Gladvoll Fjordterrasse

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	2 886
Lån - ikke innfridd fra seksjonseiere	10	3 359 256	1 027 118
Andre fordringer	11	146 309	26 752
Bankinnskudd mv.	12	1 883 702	842 693
Sum omløpsmidler		**5 389 267**	**1 899 450**
Sum eiendeler		**5 389 267**	**1 899 450**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		956 481	-2 247 629
Sum egenkapital	**13**	**956 481**	**-2 247 629**
Gjeld			
Langsiktig gjeld		3 700 166	3 810 989
Sum langsiktig gjeld	**14**	**3 700 166**	**3 810 989**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		28 788	29 627
Leverandørgjeld		598 422	195 626
Påløpte kostnader		72 703	80 158
Annen kortsiktig gjeld	15	32 707	30 678
Sum kortsiktig gjeld		**732 620**	**336 090**
Sum gjeld		**4 432 786**	**4 147 079**
Sum egenkapital og gjeld		**5 389 267**	**1 899 450**

Oslo,, 31.12.2025
Styret for Sameiet Gladvoll Fjordterrasse

Thomas Gjelsnes
Styrets leder

Lene Karine Vestby
Styremedlem

Toril Noem Hauger
Styremedlem

Geir Elind
Styremedlem

Arve Gunnar Edvardsen
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Garasje	207 900	207 000	165 600
Garasje 2	46 175	48 900	44 825
Kabel-TV	378 129	445 440	308 826
Andre inntekter	157 400	0	19 200
Sum	**789 604**	**701 340**	**538 451**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Fastlønn	135 359	127 749	121 361
Feriepenger	17 168	15 000	15 127
Feriepenger avtalefestede	-203	5 000	0
Feriepenger over 60 år	-46	2 000	0
Bilg.gj. Trekkfri	1 146	0	0
Komitehonorar	0	10 000	0
Arbeidsgiveravgift	35 301	40 000	33 327
Arb.giv.avg. avs. feriepenger	0	500	670
Arb.giv.avg av pål. feriepenger	2 386	1 000	1 463
Andre sosiale kostnader	1 260	0	770
Diverse kostnader	0	2 000	3 212
Sum	**192 371**	**203 249**	**175 930**

Selskapet har en ansatt vaktmester/tilsynsmann i ca. 20% stilling (arbeid varierer etter behov). Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer.
Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Vedlikehold bygning utv.	669 685	2 000 000	990 048
Vedlikehold utearealer	91 671	60 000	110 018
Vedlikehold bygning innv.	0	180 000	17 501
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	-2 976	20 000	47 771
Vedlikehold porter	36 810	25 000	7 764
Vedlikehold VVS	255 307	80 000	110 462
Filter ventilasjon	0	2 000	2 069
Vedlikehold elektro	58 735	30 000	42 975
Lyspærer, lysrør etc.	8 934	15 000	0
Vedlikehold garasjeanlegg	1 048 542	1 000 000	1 487 299
Vedlikehold, drift parkering	10 381	0	0
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	39 112	60 000	31 259
Sum	**2 216 201**	**3 472 000**	**2 847 166**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Strøm fellesanlegg	182 353	225 000	226 381
Renhold	93 617	112 000	92 633
Renhold garasje	3 630	0	0
Annen renovasjon	34 857	30 000	37 445
Skadedyrkontroll	10 150	5 000	0
Snebrøyting, strøing, m.m.	68 034	10 000	13 639
Garasje - Driftskostnader	54 799	80 000	92 816
Driftsmaterialer	4 960	10 000	16 099
Porto	0	1 000	0
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	17 152	10 000	19 850
Km.godtgjørelse	3 283	3 000	3 423
Sum	**472 835**	**486 000**	**502 286**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Revisjon	12 250	12 000	11 625
Forretningsførsel	92 050	87 100	84 200
Ekstra forretningsførsel	31 325	2 000	5 425
IN-lån adm.gebyr	5 750	5 800	5 600
Andel systemkostnader	4 400	4 400	1 100
Beboerportal	0	0	4 417
Nøkkeladministrasjon	1 438	1 450	1 400
Enqvistnøkkelen	21 450	0	0
Konsulenttjenestrer	3 125	0	0
Konsulenttjenester	0	0	2 531
Sum	**171 788**	**112 750**	**116 298**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Kontingenter	0	2 100	0
Styre- og årsmøter	926	2 500	2 106
Dugnader, Tilstelninger	40 063	25 000	29 756
Bankomkostninger	8 296	4 000	8 806
EHF-fakturagebyr	0	8 000	149
Diverse kostnader	35	10 000	2 137
Øreavrunding	-19	0	8
Sum	**49 301**	**51 600**	**42 962**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renteinntekter kunder	79	0	470
Bankrenter	1 854	0	720
Utbytte fra Gjensidigestiftelsen	60 873	45 000	52 296
Inntektsføring av lån ifm IN-ordning*	4 891 003	0	0
Sum	**4 953 809**	**45 000**	**53 486**

*Satt som finansinntekt etter ønske fra styret. Se for øvrig note 13 og 14.

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renter leverandører	1 080	0	1 183
Renter lån 50290 Prosjekt innkjørsel	27 172	28 000	30 711
Gjeldsrenter lån BB 73843 før IN-ordning	188 389	200 000	78 372
Andre Finanskostnader	0	0	2 184
Sum	**216 641**	**228 000**	**112 450**

Note 10 Fordring IN-lån ikke innfridd fra seksjonseiere

Lån	**9666.01.67630**	**9666.01.73843**	
Fordring 01.01.25 / 1.10.25	1 027 118	2 566 716	Fra 1. okt.
Utfakturert akonto renter	- 77 238	- 46 746	
Betalte renter i perioden	56 570	28 270	
Utfakturert akonto avdrag	- 148 542	- 25 872	
Innfrielser i året	- 24 650	-	
Avregnet renter	192	-	
Avregnet avdrag	3 438	-	
Fordring pr 31.12.	**836 888**	**2 522 368**	
Uavregnet	14 567	18 214	
Fordring seksjonseierne pr 31.12.		**3 359 256**	

Renter/avdrag som er fakturert seksjonseierne avregnes opptil to ganger hvert år.
Forretningsfører har oversikt over hvem som har innfridd sin andel av lånene.

Note 11 Andre fordringer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskuddsbet. Kostnader*	146 309	26 752
Sum	**146 309**	**26 752**

*Forskuddsbetalte kostnader gjelder Parqio og Forsikring for 1. kvartal 2026 og Skadedyrkontrollavtale og TV/Bredbånd for januar 2026.

Note 12 Bankinnskudd

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Driftskonto 9666.01.44983	1 869 411	828 646
Plasseringskonto 9666 01 54865 (31+)	5 260	5 015
Skattetrekkskonto 9666 01 48229	9 032	9 032
Sum	**1 883 703**	**842 693**

Note 13 Egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01.	-2 247 629	-578 362
Årets resultat	3 204 110	-1 669 267
Egenkapital 31.12.	**956 481**	**-2 247 629**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 14 Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Boligbanken**	**Boligbanken**	**Boligbanken**
Lånenummer:	**9666.01.50290**	**9666.01.67630**	**9666.01.73843**
Lånetype	Annuitet	Serie	Annuitet
Rentesats (nom.) pr 08.02.2024	6,65 %	6,65 %	6,65 %
Beregnet innfridd	2032	2032	2040
Lånesaldo 01.01. :	384 379	1 076 705	2 349 905
Opptak av lån	-	-	2 650 095
Ordinære avdrag i løpet av året	- 39 822	- 200 600	- 168 859
Ekstraordinær innbetaling i løpet av året	-	- 24 650	- 2 326 987
Lånesaldo 31.12.	**344 557**	**851 455**	**2 504 154**
Sum lån			**3 700 166**
Beløp som forfaller mer enn 5 år etter balansedag	115 000	285 000	1 926 000

Boligselskapet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til lån 9666.01.67630 og 9666.01.73843, og det er signert en administrasjonsavtale mellom Boligselskapet og forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS.

Hver enkelt eier som ønsker å benytte ordningen og innbetale sin andel av fellesgjelden, må inngå en egen avtale om dette med forretningsfører på vegne av Boligselskapet. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Boligselskapets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at eier som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige eiere, også for de seksjoner/andeler hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Boligselskapets betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Boligselskapet, eierne eller deres rettsetterfølgere, av dette.

Den enkelte må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri seksjonens/andelens andel av lånet. Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonen/andelens/andelens andel av fellesgjelden pr lån. Eier må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri. Frist for å gi melding om dette er hhv. 1. mai og 1.november.Ved innfrielse vil det påløpe ett gebyr som betales av eier og tilfaller forretningsfører

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Pål. arb.giv.avg. avs. feriep.	2 302	2 051
Depositum portåpner	13 500	13 500
Skyldig feriepenger	16 905	15 127
Sum	**32 707**	**30 678**

Note 16 Disponible midler

	Regnskap 2025
A. Disponible midler 01.01	**1 563 360**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat*	3 204 110
Låneopptak	2 650 095
Ekstraordinære innbetalinger på lån	-2 351 637
Ordinære avdrag langsiktig gjeld	-409 281
C. Disponible midler 31.12	**4 656 647**
Årets endring i disponible midler	3 314 933
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	5 389 267
Kortsiktig gjeld	-732 620
= Disponible midler 31.12	**4 656 647**

* Inkluderer inntektsføring ved omgjøring av felleslån til lån med aministrativ IN-ordning, se note 8.

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

Sak 3 Fastsettelse av styrets honorar for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av honorarer for 2025:
Styrets forslag til honorar til styret for 2025 er kr 120.000, -. Det er også foreslått honorar til miljøkomitéen på kr. 10.000, -

Forslag til vedtak:
Styrets honorar for 2025 fastsettes til kr 120.000. Styret fordeler honoraret internt.

Miljøkomitéens honorarer fastsettes til kr. 10.000, -

Sak 4 Endring av vedtekter

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: To tredjedels flertall

Bakgrunn for saken:

Som følge av overgang fra Enqvist til OBOS Eiendomsforvaltning, må sameiets vedtekter vedrørende administrativ ordning for seksjonseiers mulighet for nedbetaling av andel fellesgjeld endres.

Forslag til vedtak:

Vedtektenes § 7 endres fra:

§ 7 ADMINISTRATIV ORDNING FOR SEKSJONSEIERS MULIGHET FOR NEDBETALING AV ANDEL FELLESGJELD.

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom eierseksjonssameiet og Enqvist Eiendomsdrift AS. Hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med eierseksjonssameiet v/ Enqvist Eiendomsdrift AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Eiendomsdrift AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.
Det er kun anledning til å innbetale sin del av fellesgjelden på lån med flytende rente. Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonens fellesgjeld pr. lån.

Forts. endring av vedtektenes §7:

Vedtektenes § 7 endres til:

§ 7 ADMINISTRASJON AV INNFRIELSE AV ANDEL FELLESGJELD

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Det er kun anledning til å innbetale sin del av fellesgjelden på lån med flytende rente.

Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonens fellesgjeld pr. lån.

Styrets innstilling:
Forslaget vedtas

Sak 5 Endring av husordensregler

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for saken:

Sameiets forsikringsavtale for eiendommen gjelder også bygningsmessige forhold som ligger innenfor seksjonseierens vedlikeholdsplikt i henhold til §4 i sameiets vedtekter.

Når det oppstår slike forsikringssaker har det vært praksis at seksjonseier betaler egenandelen. Styret ønsker å formalisere dette ved å legge til en en ny setning (3. punktum) i husordensreglenes § 9.

Forslag til vedtak:

Husordensreglenes §9 endres fra:

§ 9
Seksjonseierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand. Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

Til:

§ 9
Seksjonseierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand. Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder. **Ved skader som ligger innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar, som utløser utbetaling fra sameiets forsikringsselskap, skal seksjonseier belastes sameiets egenandel.**

Styrets innstilling:
Forslaget vedtas

Sak 6 Budsjett 2026

Flertallskrav: Orienteringssak

Budsjettet for 2026:
Styret har utarbeidet et budsjett for 2026, som er vedlagt innkallingen. Budsjettet viser et underskudd på kr 349.392.

Budsjettet forutsetter 4% økning i felleskostnader fra 1. juli 2026. Økningen i felleskostnader er nødvendige for å dekke generell prisvekst, samt de vesentlige økninger i kommunale avgifter som er varslet. Videre arbeid med vedlikeholdsetterslep vil måtte prioriteres, og det er budsjettert med midler for å dekke utarbeidelse av en tilstandsrapport og vedlikeholdsplan som vil danne grunnlag for planlagt vedlikehold i årene fremover.

Vesentlige poster i budsjettet for 2026 er:

- Innkjøp av vaskemaskin til garasjegulv	50.000
- Reparasjon av mur utenfor GT1 og 3	50.000
- Reparasjon av nord-fasade GT6	500.000 (en nordfasade per år)
- Utarbeidelse av tilstandsrapport og vedlikeholdsplan:	100.000
Totalt	700.000

Budsjettet presenteres i årsmøtet som en orienteringssak.

Budsjett Sameiet Gladvoll Fjordterrasse for 2026

	Budsjett 2026	Regnskap 2025
Driftsinntekt. og driftskostn.		
Felleskostnader	2 881 651	2 622 099
Andre inntekter	691 632	789 604
Sum driftsinntekter	**3 573 283**	**3 411 703**
Styrehonorar	120 000	115 000
Andre personalkostnader	193 775	192 371
Kommunale avgifter	835 000	815 524
Vedlikehold	1 037 000	2 216 200
Kollektiv avtale TV/bredbånd	385 000	383 468
Driftskostnader	569 500	472 835
Honorarer	249 500	171 788
Forsikring	460 000	528 273
Andre kostnader	44 900	49 301
Sum driftskostnader	**3 894 675**	**4 944 761**
Driftsresultat	**-321 392**	**-1 533 058**
Finansinntk. og finanskostn.		
Finansinntekter	0	4 953 809
Finanskostnader	28 000	216 641
Netto finansresultat	**-28 000**	**4 737 168**
Årets resultat	**-349 392**	**3 204 110**

Sak 7 Valg

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Kort om valg i eierseksjonssameier:
Årsmøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges ved særskilt valg.

Valg av styremedlemmer

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Normalt gjennomføres valget slik at halvparten av styrets medlemmer er på valg i hvert ordinært årsmøte.

Vedtektene fastsetter at styret skal bestå av 5 medlemmer, inkludert styreleder. Det oppfordres til at de 4 styremedlemmene representerer hvert hus. Dette har vist seg å være vanskelig å få til, og valgkomiteen, som har bestått av Liv Arnesen og Tommie Nilsen, har lagt frem følgende forslag:

Valgkomiteens forslag til nytt styre:

Styreleder:	Berit Weie	velges for 2 år
Styremedlem:	Thomas Gjelsnes	velges for 2 år
Styremedlem:	Lene Vestby	velges for 2 år
Styremedlem:	Geir Elind	ikke på valg
Styremedlem:	Arve Edvardsen	ikke på valg

Valg av medlemmer til miljøkomité – velges ett år av gangen

Rita Jacobsen	ikke på valg
Kyrre Henriksen	ikke på valg
Janina Mosti	ikke på valg

Valg av valgkomité – velges 2 år av gangen

Tommie Nilsen	ikke på valg
Toril Hauger	velges for 2 år

FULLMAKTSSKJEMA TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Seksjonseier i **Sameiet Gladvoll Fjordterrasse** gir herved fullmektig rett til å stemme på mine/våre vegne i ordinært årsmøte.

Årsmøtedato
Sett inn dato

Navn på seksjonseier(e)
Navn (blokkbokstaver)

Navn på fullmektig
Navn (blokkbokstaver)

Fullmakten kan gis til én bestemt person og den kan ikke gis til styret som kollegium eller til en juridisk person. Fullmektigen behøver ikke være seksjonseier eller ha noen spesiell tilknytning til sameiet.

Fullmektigen for en seksjonseier har alle de rettigheter som fullmaktsgiveren har på årsmøtet, også til å avgi stemme.

Vi gjør oppmerksom på at fullmakten ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte i en bestemt sak.

Sted og dato	
Sted	Dato

Underskrift	
Seksjonseier(e)	Fullmektig

Signert fullmakt leveres til møteleder i forkant av konstituering av årsmøtet.

Sentralbord:
22 80 95 95 (man. – fre. | 08.30 – 15.00)

E-postadresse:
post@enqvist.no

Nettside:
www.enqvist.no

Postadresse:
Enqvist Boligforvaltning AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 Oslo

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Gladvoll Fjordterrasse
Tid: 28. oktober 2025 kl. 1800
Sted: GT2

Konstituering

- 42 seksjoner var representert, hvorav 5 seksjoner med fullmakt.
- Fullmakter ble referert og godkjent.
- Thomas Gjelsnes ble valgt som møteleder.
- Lene Vestby ble valgt som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Kyrre Henriksen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.
- Tellekorps: Jannicke Paus og Arve Edvardsen

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

Sak 1. Forslag om inngåelse av avtale med P-Service AS

Styrets forslag

Sameiet inngår avtale med selskapet P-Service AS om håndheving av sameiets parkeringsbestemmelser. De praktiske reglene for parkering vil bli slik:

- Gjestegarasjen og snuplassen vil få nye skilter som informerer om regelverk for parkering, og sanksjonering ved brudd. P-Service AS vil jevnlig patruljere gjesteparkeringen og snuplassen, og ved brudd på parkeringsbestemmelsene vil det ilegges et kontrollgebyr, p.t. på kr. 660,-
- Eventuelle ilagte gebyrer er styret uvedkommende, og er en sak mellom eier av bilen og P-Service AS.

Gjesteparkeringen:

- Gjester skal registreres på en egen nettside, som er tilgjengelig på både PC og mobil.
- Løsningen med eget parkeringskort for gjesteparkeringen, slik man har hatt tidligere, vil gjeninnføres, som et alternativ til registrering, for de som har utfordringer med digital registrering.
- Alle biler som ikke er registrert (eller har gjestekort), være seg gjester til beboere eller andre som parkerer på gjesteparkeringen (f.eks. folk som parkerer om sommeren for å bade på Ljabba) vil risikere å bli ilagt gebyr.
- Ved registrering kan man stå på gjesteparkeringen i inntil 3 døgn. Deretter vil det være en karanteneperiode på 2 døgn, før man igjen kan registrere parkering. Dette

gjelder selv om bilen i mellomtiden er flyttet - parkering utover 3 døgn vil medføre gebyr.

Snuplassen:

- Parkering inntil 30 minutter for varelevering etc. er tillatt.
- Bilvask etc. er tillatt, men sørg for å ikke forlate bilen for å spise middag eller tilsvarende mens man vasker. Er bilen forlatt, regnes den som parkert.
- Biler fra hjemmehjelp, både kommunale og private, er unntatt sanksjonering, så lenge de har synlig logo. I motsatt fall må de parkere på gjesteparkeringen og registreres.
- Håndverkerbiler oppfordres til å bruke gjesteparkeringen etter at verktøy etc. er lastet ut av bilen.

Styret står fritt til å justere de praktiske reglene, bytte parkeringsselskap, og gjøre andre nødvendige tilpasninger.

Vedtak:
Årsmøtet besluttet med 41 stemmer mot 1 stemme å vedta styrets forslag.

Sak 2 Endring av husordensreglene § 6

For å sikre at styret har nødvendig mandat for innføring av disse parkeringsbestemmelsene, samt konkretisere regler om lagring i garasjen, foreslås det endringer i dagens husordensregler, slik:

Styrets forslag til endring av husordensreglenes § 6:

Nåværende §6 endres fra:

- Parkering skal skje i P-huset.
- Gjester hos sameierne skal informeres om P-husets plasser.
- Snuplassen og adkomstveier skal ikke benyttes til parkering. Plassen skal til enhver tid være tilgjengelig for alle sameiere til nødvendig av- og påstigning og i forbindelse med varetransport.
- Det er ikke tillatt for sameiets beboere å bruke gjesteparkeringsplassene.
- Kjøring eller parkering med motorvogn på adkomstveien til GT1 og GT3 til GT4 og GT6 er ikke tillatt, dog med unntak av helt nødvendig vare- og/eller persontransport.
- På parkeringsplassene i P-huset er det kun tillatt å ha motorkjøretøy og sykler med utstyr som naturlig tilhører disse.
- Det er ikke anledning til å leie bort ledige plasser til andre enn sameiets beboere.
- Gjester skal parkere på anviste gjesteparkeringsplasser. Ved brudd på bestemmelsene i denne paragraf, kan sameiets styre iverksette borttauing av feilparkerte biler på bileiers regning og risiko samt iverksette fjerning fra P-huset av alt som ikke skal lagres der.

Forslag til ny §6:

- Parkering skal kun skje i P-huset på egen plass. Det skal parkeres helt inn og nærmest mulig vegg/søyler. Det er ikke tillatt for sameiets beboere å bruke gjesteparkeringsplassene.
- Det er kun tillatt med kortvarig av- og pålessing på snuplassen nede. Parkeringen på denne plassen må ikke overstige 30 minutter. Det kan gis særskilt tillatelse til håndverkere ved behov.
- Kjøring eller parkering med motorvogn på adkomstveien til GT1 og GT3 til GT4 og GT6 er ikke tillatt, dog med unntak av helt nødvendig vare- og/eller persontransport.
- På parkeringsplassene i P-huset er det kun tillatt å ha motorkjøretøy og sykler. Det er ikke tillatt å lagre gjenstander som bildekk etc., eller å sette inn hyller og skap. Det er tillatt med heis til takboks.
- Det er ikke anledning til å leie bort ledige plasser til andre enn sameiets beboere.
- Gjester skal parkere på anviste gjesteparkeringsplasser. Gjesteparkeringen i plan 3 skal kun nyttes av gjester til seksjonseiere/leietakere i besøksperioden maksimalt 3 døgn. Seksjonseiere er ansvarlig for å registrere gjesters bruk av gjesteparkering i henhold til rutiner fastsatt av styret.
- Ved brudd på bestemmelsene i denne paragraf, kan sameiets styre iverksette sanksjonering, som utstedelse av parkeringsgebyr, og borttauing av feilparkerte biler på bileiers regning og risiko samt iverksette fjerning fra P-huset av alt som ikke skal lagres der.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

Sak 3 Endring av husordensreglenes §1

Styret foreslår å legge til en presisering av husordensreglenes § 1 for å sikre at det fremkommer tydelig at instrukser i HMS-heftet følges.

Nåværende formulering:

"§ 1

"Husordensreglene tar sikte på å sikre sameierne ro og orden i bomiljøet og er et supplement til sameiets vedtekter. Sameiets styre skal påse at ordensreglene blir fulgt.»

Ny formulering:

"§ 1
Husordensreglene tar sikte på å sikre sameierne ro og orden i bomiljøet og er et supplement til sameiets vedtekter. Sameiets styre skal påse at ordensreglene blir fulgt.

Styrets instrukser slik de fremkommer i sameiets HMS-hefte skal følges.»

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen blir renskrevet og signert av møteleder og protokollvitne. Møtet ble avsluttet kl. 1845.

Ljan, Oslo 28. oktober 2025

Thomas Gjelsnes

Møteleder

Kyrre Henriksen

seksjonseier

Innkalling til ekstraordinært sameiermøte 28.10.25

Det kalles med dette inn til et ekstraordinært sameiermøte den 28.10.2025 kl. 18.00, i 1. etasje i garasjen.

Agenda

1. Konstituering
2. Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
3. Valg av møteleder og referent
4. Godkjenning av innkalling med saksliste
5. Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
6. Valg av tellekorps hvis nødvendig
7. Saker til behandling

   Følgende saker skal behandles:

   Sak 1 Forslag om inngåelse av avtale med P-service AS
   Sak 2 Forslag fra styret om endring av Husordensreglenes §6
   Sak 3 Forslag fra styret om endring av Husordensreglenes §1.

Vedlegg:

1. Styrets redegjørelse for forslagene
2. Fullmaktskjema

Sak 1 inngåelse av avtale med P-service AS

Styrets redegjørelse for forslaget er som følger:

Sameiets husordensregler og vedtekter er vedtatt og oppdatert i ulike sameiermøter siden 1994. Sameiets vedtekter § 4, 2. ledd sier “Av hensyn til fellesskapet plikter beboerne å etterkomme de til enhver tid gjeldende husordensregler som fastsettes på årsmøtet…”

Husordensreglenes § 1 sier “Husordensreglene tar sikte på å sikre sameierne ro og orden i bomiljøet og er et supplement til sameiets vedtekter. Sameiets styre skal påse at ordensreglene blir fulgt. Styrets instrukser slik de fremkommer i sameiets HMS-hefte skal følges.»

Det påligger således styret et ansvar for håndheving av husordensreglene, inklusive parkeringsbestemmelser, bl.a. for å sikre fremkommelighet for utrykningskjøretøyer. Styret har også et ansvar for brannsikkerhet, og styret har således et ansvar for å sørge for at det ikke lagres brannfarlige gjenstander i strid med brannforskrifter og instruks fra brannvesenet.

Husordensreglenes § 6 regulerer parkering på sameiets arealer.

Dessverre er det enkelte som ignorerer husordensreglene, til tross for gjentatte muntlige og skriftlige pålegg fra styret. Vi opplever også at uvedkommende benytter parkeringen, både i badesesongen, når de parkerer i gjesteparkeringen og går ned til Ljabba, og det er også observert folk som parkerer i gjesteparkeringen og går ned til bussen på Mosseveien.

Antallet henvendelser fra andre beboere til styret om brudd på parkeringsbestemmelsene er høyt, og styret og vaktmester bruker uforholdsmessig tid på å forsøke å håndheve parkeringsbestemmelsene, men dessverre erfarer vi at dette i for stor utstrekning er til ingen nytte.

Tilsvarende ignoreres bestemmelser om lagring i garasjene, og styret ønsker derfor en presisering av de regler som gjelder, dels for å overholde brannsikkerhetsforskrifter, og dels for å sørge for at plassen i garasjen utnyttes effektivt.

Styret har ansvar for at parkeringsbestemmelsene overholdes, men har så langt ikke hatt nødvendige verktøy for å sanksjonere brudd på bestemmelsene. Dersom styret skal kunne utøve sitt ansvar, er det derfor nødvendig med sanksjonsmuligheter. Tidligere hadde man en avtale med Falch om borttauing av feilparkerte kjøretøyer. Denne avtalen finnes ikke lenger, og parkeringsselskaper kan ikke lenger taue bort feilparkerte kjøretøyer. Derimot er det mulig å inngå avtale med offentlig godkjente parkeringsselskaper, som kan sanksjonere feilparkering ved å utstede gebyr.

Styrets forslag

Sameiet inngår avtale med selskapet P-Service AS om håndheving av sameiets parkeringsbestemmelser. De praktiske reglene for parkering vil bli slik:

- Gjestegarasjen og snuplassen vil få nye skilter som informerer om regelverk for parkering, og sanksjonering ved brudd. P-Service AS vil jevnlig patruljere gjesteparkeringen og snuplassen, og ved brudd på parkeringsbestemmelsene vil det ilegges et kontrollgebyr, p.t. på kr. 660,-
- Eventuelle ilagte gebyrer er styret uvedkommende, og er en sak mellom eier av bilen og P-Service AS.

Gjesteparkeringen:

- Gjester skal registreres på en egen nettside, som er tilgjengelig på både PC og mobil.
- Løsningen med eget parkeringskort for gjesteparkeringen, slik man har hatt tidligere, vil gjeninnføres, som et alternativ til registrering, for de som har utfordringer med digital registrering.
- Alle biler som ikke er registrert (eller har gjestekort), være seg gjester til beboere eller andre som parkerer på gjesteparkeringen (f.eks. folk som parkerer om sommeren for å bade på Ljabba) vil risikere å bli ilagt gebyr.
- Ved registrering kan man stå på gjesteparkeringen i inntil 3 døgn. Deretter vil det være en karanteneperiode på 2 døgn, før man igjen kan registrere parkering. Dette gjelder selv om bilen i mellomtiden er flyttet - parkering utover 3 døgn vil medføre gebyr.

Snuplassen:

- Parkering inntil 30 minutter for varelevering etc. er tillatt.
- Bilvask etc. er tillatt, men sørg for å ikke forlate bilen for å spise middag eller tilsvarende mens man vasker. Er bilen forlatt, regnes den som parkert.
- Biler fra hjemmehjelp, både kommunale og private, er unntatt sanksjonering, så lenge de har synlig logo. I motsatt fall må de parkere på gjesteparkeringen og registreres.
- Håndverkerbiler oppfordres til å bruke gjesteparkeringen etter at verktøy etc. er lastet ut av bilen.

Styret står fritt til å justere de praktiske reglene, bytte parkeringsselskap, og gjøre andre nødvendige tilpasninger som er nødvendige.

Sak 2 Endring av husordensreglene § 6

For å sikre at styret har nødvendig mandat for innføring av disse parkeringsbestemmelsene, samt konkretisere regler om lagring i garasjen, foreslås det endringer i dagens husordensregler, slik:

Styrets forslag til endring av husordensreglenes § 6:

Nåværende §6 endres fra:

- Parkering skal skje i P-huset.
- Gjester hos sameierne skal informeres om P-husets plasser.
- Snuplassen og adkomstveier skal ikke benyttes til parkering. Plassen skal til enhver tid være tilgjengelig for alle sameiere til nødvendig av- og påstigning og i forbindelse med varetransport.
- Det er ikke tillatt for sameiets beboere å bruke gjesteparkeringsplassene.
- Kjøring eller parkering med motorvogn på adkomstveien til GT1 og GT3 til GT4 og GT6 er ikke tillatt, dog med unntak av helt nødvendig vare- og/eller persontransport.
- På parkeringsplassene i P-huset er det kun tillatt å ha motorkjøretøy og sykler med utstyr som naturlig tilhører disse.
- Det er ikke anledning til å leie bort ledige plasser til andre enn sameiets beboere.
- Gjester skal parkere på anviste gjesteparkeringsplasser. Ved brudd på bestemmelsene i denne paragraf, kan sameiets styre iverksette borttauing av feilparkerte biler på bileiers regning og risiko samt iverksette fjerning fra P-huset av alt som ikke skal lagres der.

Forslag til ny §6:

- Parkering skal kun skje i P-huset på egen plass. Det skal parkeres helt inn og nærmest mulig vegg/søyler. Det er ikke tillatt for sameiets beboere å bruke gjesteparkeringsplassene.
- Det er kun tillatt med kortvarig av- og pålessing på snuplassen nede. Parkeringen på denne plassen må ikke overstige 30 minutter. Det kan gis særskilt tillatelse til håndverkere ved behov.
- Kjøring eller parkering med motorvogn på adkomstveien til GT1 og GT3 til GT4 og GT6 er ikke tillatt, dog med unntak av helt nødvendig vare- og/eller persontransport.
- På parkeringsplassene i P-huset er det kun tillatt å ha motorkjøretøy og sykler. Det er ikke tillatt å lagre gjenstander som bildekk etc., eller å sette inn hyller og skap. Det er tillatt med heis til takboks.
- Det er ikke anledning til å leie bort ledige plasser til andre enn sameiets beboere.
- Gjester skal parkere på anviste gjesteparkeringsplasser. Gjesteparkeringen i plan 3 skal kun nyttes av gjester til seksjonseiere/leietakere i besøksperioden maksimalt 3 døgn. Seksjonseiere er ansvarlig for å registrere gjesters bruk av gjesteparkering i henhold til rutiner fastsatt av styret.
- Ved brudd på bestemmelsene i denne paragraf, kan sameiets styre iverksette sanksjonering, som utstedelse av parkeringsgebyr, og borttauing av feilparkerte biler på bileiers regning og risiko samt iverksette fjerning fra P-huset av alt som ikke skal lagres der.

Sak 3 Endring av husordensreglenes §1

Styret foreslår å legge til en presisering av husordensreglenes § 1 for å sikre at det fremkommer tydelig at instrukser i HMS-heftet følges.

Nåværende formulering:

"§ 1

"Husordensreglene tar sikte på å sikre sameierne ro og orden i bomiljøet og er et supplement til sameiets vedtekter. Sameiets styre skal påse at ordensreglene blir fulgt.»

Ny formulering:

"§ 1
Husordensreglene tar sikte på å sikre sameierne ro og orden i bomiljøet og er et supplement til sameiets vedtekter. Sameiets styre skal påse at ordensreglene blir fulgt.

Styrets instrukser slik de fremkommer i sameiets HMS-hefte skal følges.»

Til seksjonseiere i Sameiet Gladvoll Fjordterrasse

Alle seksjonseiere har rett til å være med på sameiermøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig.

Fullmakt kan sendes direkte til styret på e-post gladvollterrasse@styremail.no, eller skrives ned på et ark som medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt hen skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent

Vel møtt!

Fullmakt

Undertegnede eier(e) av seksjon i Sameiet Gladvoll Fjordterrasse gir herved

.....
(Navn på person som får fullmakt)

fullmakt til å stemme på mine/våre vegne på ekstraordinært sameiermøte som skal avholdes 28. oktober 2025.

……..(sted) , den ..... /…….2025

.....
(Navn på seksjonseier som gir fullmakt)

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Gladvoll Fjordterrasse
Tid: 26. mars 2025 kl. 1800
Sted: Tennishuset, Gladvollveien 21, 1168 Oslo

Konstituering

- 32 seksjoner var representert, hvorav 3 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Ståle Nore fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble referert og godkjent.
- Thomas Gjelsnes ble valgt som møteleder og Ståle Nore ble valgt som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Ole Paus ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på 1.669.267 kroner og en negativ egenkapital på 2.247.629 kroner, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.
   Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 115.000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret. I tillegg vedtok årsmøtet å utbetale kr. 10.000 i honorer til miljøkomitéen som tidligere. Miljøkomitéen foretar selv fordelingen av honoraret.

4. **Vedlikeholdsplan** – «byggkomitéen» ved Jan Urdal, Lars Vestby og Leif André Figenschou-Cedewarft orienterte. Det vises til vedleggene som ble sendt ut med innkallingen.

5. **Budsjett 2025 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et underskudd på 3.107.307 kroner og forutsetter 5% økning i felleskostnader fra 1. juli 2025. I tillegg forutsetter budsjettet en økning i kostnad for garasjeplass med kr. 100/ mnd. for egne plasser og 150/ mnd. for leide plasser.

Budsjettet ble tatt til orientering.

6. Valg

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Thomas Gjelsnes	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Geir Elind	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Arve Edvardsen	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Lene Vestby	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Toril Hauger	Valgt for 2 år i 2024
Miljøkomité:	Rita Jacobsen	Valgt for 2 år i 2025
	Kyrre Henriksen	Valgt for 2 år i 2025
Valgkomité:	Tommie Nilsen	Valgt for 2 år i 2025
	Liv Arnesen	Valgt for 2 år i 2024

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Møtet ble avsluttet kl. 19.45. Protokollen ble godkjent og underskrevet av møteleder og protokollvitne

Ljan, 26. mars 2025

Thomas Gjelsnes
møteleder

Ole Paus
Seksjonseier/protokollvitne

ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET GLADVOLL FJORDTERRASSE 2025



Bildet er tatt fra Finn sin karttjeneste (Google)

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Gladvoll Fjordterrasse

Ordinært årsmøte i
Sameiet Gladvoll Fjordterrasse
Tid: 26. mars 2025 kl. 1800
Sted: Tennishuset.
Gladvollveien 21, 1168 Oslo.

Konstituering

- Registering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- Valg av tellekorps hvis nødvendig

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Vedlikeholdsplan
5. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av andel felleskostnader
6. Valg –To styremedlemmer er på valg i år. I tillegg er hele miljøkomiteen og valgkomiteen på valg siden de kun sitter for ett år av gangen. Et medlem av valgkomiteen er også på valg.

Oslo, 12. mars 2025
på vegne av styret i Sameiet Gladvoll Fjordterrasse

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg:

- Årsrapport - side 3
- Revisjonsberetning - side 7
- Årsregnskap 2024 - side 9
- Budsjett 2025 - side 18
- Byggteknisk komites anbefalte vedlikeholdsplan - egettvedleggg
- Grunnlagsdokument for vedlikeholdsplan - eget vedleggg
- Valgkomiteens innstilling - side 19

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

Gjelder for perioden 13.03.2024-11.03.2025

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Thomas Gjelsnes	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Lene Vestby	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Thomas Raasoch Simonsen	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Tommie Nilsen	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Torild Hauger	Valgt for 2 år i 2024

Miljøkomite:

Miljøkomiteen, som velges for ett år av gangen, har vært:

- Liv Gunnarson (leder)
- Grethe Simonsen

Valgkomite:

- Arne Kristian Steck Valgt for 1 år i 2024
- Liv Arnesen Valgt for 2 år i 2024

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Ståle Nore.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Boligsameiet er delt opp i 67 seksjoner. Seksjon 1 til 66 er leiligheter. Seksjon 67 er garasjeanlegget. Med hver leilighetsseksjon følger en parkeringsplass i garasjeanlegget. Hver parkeringsplass er representert med en separat tinglyst brøkandel av seksjon 67.

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

Sameiet Gladvoll Fjordterrasse er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 976660471 og ligger i Oslo Kommune. Gladvoll Terrasse 1, Gladvoll Terrasse 2, Gladvoll Terrasse 3, Gladvoll Terrasse 4, Gladvoll Terrasse 6 Alle har postnummer 1168 Oslo.

Sameiet har gårds- og bruksnummer 185/86.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring
Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 65606402. Skader skal meldes til styret, som videreformidler til Gjensidige.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

3. EIERSKIFTER
6 seksjoner har skiftet eier i 2024.

4. STYRETS ARBEID I PERIODEN
Det har i perioden vært avholdt 11 styremøter, organisert vårdugnad og høstdugnad, samt tenning av juletreet i starten av adventstiden. Dugnadene ble avsluttet med felles grilling og sosial samling.

Styret ønsker i denne anledning å takke alle i sameiet for det trygge og gode miljøet vi opplever her i Gladvoll Fjordterrasse. Uten den vilje og innsats som vi hver enkelt, og i fellesskap legger ned, ville ikke dette vært mulig.

Det er vår felles interesse at vi vedlikeholder og steller med eiendommen og bygningsmassen som vi disponerer. Noen vedlikeholdstjenester må vi nødvendigvis kjøpe eksternt, men det blir også lagt ned en formidabel innsats av vaktmester og sameiere før, under og etter de ikke-organiserte dugnadene. Dette er igjen kostnadsbesparende for sameiet.

Her er noe av det vi i sameiet har fått utført og anskaffet i 2024:

- Det er etablert en byggteknisk-komite med Jan Urdahl som leder. Komiteen har laget en vedlikeholdsplan for sameiet, samt et forslag til estetikkplan. Se vedlagt.
- Gulvet på øvre garasjeplan er utbedret og nytt dekke er lagt. Det er også innhentet tilbud på tilsvarende i midtre garasjeplan og utbedringer i nedre garasjeplan.
- Det er inngått serviceavtale på kloakkpumpe. Sameiet har årlig hatt store kostnader til reparasjon av denne. Ved å innføre forebyggende service så håper vi at vi vil få færre kostnader til reparasjoner.

- Styret har vært i dialog med Aneo etter de endret prismodell for å forsøke å få en bedre pris for sameierne som benytter seg av lading. Dette har pr nå ikke ført frem, men vi fortsetter arbeidet i 2025.
- Internkontrollforskriften gjelder for alle virksomheter i Norge, inklusive sameier. Forskriften pålegger styret ansvaret for å etablere og vedlikeholde et dokumentert system som sørger for trygghet og sikkerhet i det daglige. I praksis betyr dette at styret er forpliktet til å ha kontroll på risikoer knyttet til bygningsmasse, el-sikkerhet, brannsikkerhet, vedlikehold, fellesarealer og andre områder som direkte angår beboernes sikkerhet og helse. Utbedringer som må til for å oppfylle dette er påbegynt. Bl.a. har Styret etablert et årshjul og en risikovurdering mtp helse, miljø og sikkerhet i sameiet. Arbeidet vil fortsette inn i 2025.
- Sameiet har inngått avtale med Norsk brannvern som har vært på befaring i sameiet for å sikre at vi oppfyller dette krav i henhold til internkontrollforskriften. Dette vil gjentas årlig.
- HMS heftet er oppdatert.
- Styret har byttet vaskefirma til Facilitec.
- Busker og kratt er blitt fjernet i skråningen ned mot Mosseveien.
- Avtalen med Telenor har blitt endret fra S til M da det vil gi en bedre pris for majoriteten av sameierne.
- Det har blitt oppdaget 5 nye vannlekkasjer, men det er også 9 vannlekkasjer fra tidligere år som det har jobbet med å finne årsaken til. Sørveggen i GT6 ble brukt som pilot for å finne mulig årsak til årelang vannlekkasje. Årsak ble funnet og utbedret.
- Ventilasjonskanaler anbefales av fagmiljøer å renses minimum hvert 5. år. Styret har ikke kunnet konstatere at dette tidligere har vært gjort, og gjennomførte derfor rensing i februar 2025. Dette vil bedre brannsikkerhet og bidra til bedre ventilasjon og dermed bedre innemiljø.

Sammen skal vi også takke vår vaktmester Bengt for den jobben han har gjort! Han sørger for at det året rundt er rent og pent i fellesområdene, samtidig som han arrangerer og koordinerer de eksterne tjenesteleverandørene når de trengs. Takk Bengt!

Sameiets økonomi har vært utfordrende, grunnet et betydelig vedlikeholdsetterslep som er oppstått gjennom en årrekke, uten at dette har vært tilstrekkelig finansiert. Gjennom 2024 er det foretatt kapitalinnkallinger, økning i felleskostnader, og det er gjennomført låneopptak, for å sikre en tilstrekkelig likviditet til både å dekke kortsiktige forpliktelser og finansiere nødvendig rehabilitering. Sameiet står overfor en rekke nødvendige reparasjoner og oppgraderinger i årene som kommer, og styret arbeider målrettet for å redusere uforutsette kostnader som følge av reparasjonsbehov, ved å gjennomføre forebyggende vedlikehold.

Sameiet hadde ved utgangen av 2024 en likviditetsbeholdning på kr 842.693, hvilket er en betydelig bedring fra året før, da den var på 30.773.

Vi setter pris på innspill og støtte. Tips oss gjerne om god drift, trivsel og sikkerhet og om du evt. har lyst til å bidra på noe av dette.

5. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024

Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. Sameiet fikk et underskudd på 1.669.228 kroner. Underskuddet skyldes hovedsakelig vedlikehold av garasjeanlegg og arbeider på bygget. Underskuddet er dekket ved låneopptak.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2025

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025. Budsjettet forutsetter en økning i felleskostnadene fra 1. juli 2025 på 5%, samt økning i kostnad for garasjeplass med kr. 100/ mnd. for egne plasser og 150/ mnd for leide plasser.

Oslo, den 11. mars 2025
Styret i Sameiet Gladvoll Fjordterrasse

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Sameiet Gladvoll Fjordterrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Gladvoll Fjordterrasse som viser et underskudd på kr. 1.669.267. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 07.03.2025

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
07.03.2025

Balanse

Sameiet Gladvoll Fjordterrasse

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		2 886	32 356
Lån - ikke innfridd fra seksjonseiere	10	1 027 118	1 232 533
Andre fordringer	11	26 752	494 092
Bankinnskudd mv.	12	842 693	30 773
Sum omløpsmidler		**1 899 450**	**1 789 754**
Sum eiendeler		**1 899 450**	**1 789 754**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		-2 247 629	-578 362
Sum egenkapital	**13**	**-2 247 629**	**-578 362**
Gjeld			
Langsiktig gjeld		3 810 989	1 695 071
Sum langsiktig gjeld	**14**	**3 810 989**	**1 695 071**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		29 627	24 838
Leverandørgjeld		195 626	156 011
Påløpte kostnader		80 158	463 409
Annen kortsiktig gjeld		30 678	28 786
Sum kortsiktig gjeld	**15**	**336 090**	**673 045**
Sum gjeld		**4 147 079**	**2 368 116**
Sum egenkapital og gjeld		**1 899 450**	**1 789 754**

Oslo, 31.12.2024
Styret i Sameiet Gladvoll Fjordterrasse

Thomas Gjelsnes
Styrets leder

Torild Hauger
Styremedlem

Tommie Nilsen
Styremedlem

Thomas Raasoch Simonsen
Styremedlem

Lene Vestby
Styremedlem

Resultatregnskap

Sameiet Gladvoll Fjordterrasse

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		3 343 583	3 343 406	1 858 209
Andre inntekter	2	538 451	503 544	893 410
Sum driftsinntekter		**3 882 034**	**3 846 950**	**2 751 619**
Styrehonorar		115 000	115 000	125 000
Andre personalkostnader	3	175 930	170 250	156 674
Kommunale avgifter		744 413	736 000	633 101
Vedlikehold	4	2 847 164	2 305 000	1 102 011
Kollektiv avtale TV/bredbånd		316 540	305 000	301 645
Driftskostnader	5	502 285	400 500	383 021
Honorarer	6	116 298	179 650	169 724
Forsikring		631 744	525 000	475 929
Andre kostnader	7	42 962	40 050	36 451
Sum driftskostnader		**5 492 336**	**4 776 450**	**3 383 555**
Driftsresultat		**-1 610 302**	**-929 500**	**-631 936**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	53 486	45 000	51 385
Finanskostnader	9	112 451	90 000	33 870
Netto finansresultat		**-58 965**	**-45 000**	**17 514**
Årets resultat		**-1 669 267**	**-974 500**	**-614 422**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-1 669 267	0	-614 422
Sum overføringer		**-1 669 267**	**0**	**-614 422**

Note 1 Regsnskapsprinsipp

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Garasje	165 600	165 600	164 400
Garasje 2	44 825	36 300	44 100
Kabel-TV	308 826	301 644	301 644
Andre inntekter	19 200	0	383 266
Sum	**538 451**	**503 544**	**893 410**

Andre inntekter består av refusjon elbilladere og kjøp av dørbrikker av sameiere.

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Fastlønn	121 361	110 000	108 468
Feriepenger	15 127	15 000	13 469
Komitehonorar	0	10 000	0
Arbeidsgiveravgift	33 327	33 135	32 919
Arb.giv.avg. avs. feriepenger	670	2 115	1 818
Arb.giv.avg av pål. feriepenger	1 463	0	0
Andre sosiale kostnader	770	0	0
Diverse kostnader	3 212	0	0
Sum	**175 930**	**170 250**	**156 674**

Selskapet har en ansatt vaktmester/tilsynsmann i ca. 20% stiling (arbeid varierer etter behov). Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer.
Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	990 048	500 000	791 650
Vedlikehold utearealer	110 018	30 000	1 500
Vedlikehold bygning innv.	17 501	20 000	0
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	47 771	20 000	55 937
Vedlikehold porter	7 764	25 000	25 443
Vedlikehold VVS	110 462	100 000	111 883
Egenandel forsikring	30 000	40 000	40 000
Filter ventilasjon	2 069	0	0
Vedlikehold elektro	42 975	15 000	14 775
Lyspærer, lysrør etc.	0	5 000	0
Vedlikehold garasjeanlegg	1 487 299	1 500 000	59 813
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	31 259	50 000	1 010
Sum	**2 877 166**	**2 305 000**	**1 102 011**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	226 381	250 000	242 144
Renhold	92 633	80 000	76 500
Annen renovasjon	37 445	30 000	27 754
Skadedyrkontroll	0	10 000	0
Snebrøyting, strøing, m.m.	13 639	4 000	4 200
Garasje - Driftskostnader	92 816	0	0
Driftsmaterialer	16 099	25 000	25 161
Vaktmestertjenester	0	0	5 726
Dugnad (bruk 7711 i stedet)	0	0	491
Porto	0	1 500	1 044
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	19 850	0	0
Km.godtgjørelse	3 423	0	0
Sum	**502 286**	**400 500**	**383 020**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	11 625	11 500	11 188
Forretningsførsel	84 200	84 000	80 176
Ekstra forretningsførsel	5 425	3 000	2 922
IN-lån adm.gebyr	5 600	5 500	5 376
Andel systemkostnader	1 100	0	0
Beboerportal	4 417	4 250	4 206
Nøkkeladministrasjon	1 400	1 400	1 345
Konsulenttjenestrer	0	0	64 511
Honorar juridisk bistand	0	70 000	0
Konsulenttjenester	2 531	0	0
Sum	**116 298**	**179 650**	**169 724**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	0	2 050	0
Styre- og årsmøter	2 106	3 000	2 701
Dugnader, Tilstelninger	29 756	30 000	29 234
Bankomkostninger	8 806	5 000	4 227
EHF-fakturagebyr	149	0	0
Diverse kostnader	2 137	0	100
Øreavrunding	8	0	189
Sum	**42 962**	**40 050**	**36 451**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	470	0	474
Bankrenter	720	0	4 777
Andre renteinntekter	0	0	168
Andre finansinntekter	52 296	45 000	45 966
Sum	**53 486**	**45 000**	**51 385**

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidige Forsikring ASA.

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renter leverandører	1 183	0	0
Renter lån 02923	0	0	2 477
Renter lån 50290 Prosjekt innkjørsel	30 711	30 000	28 701
Gjeldsrenter lån BB 73843	78 372	60 000	717
Andre Finanskostnader	2 184	0	1 975
Sum	**112 450**	**90 000**	**33 870**

Note 10 Fordring IN-lån ikke innfridd fra seksjonseiere

Fordring 01.01.	1 232 533	
Utfakturert akonto renter	-93 964	
Betalte renter i perioden	91 257	
Utfakturert akonto avdrag	-148 603	
Innfrielser i året	-45 000	
Avregnet renter	-5 053	
Avregnet avdrag	-4 045	
Fordring pr 31.12.	**1 027 126**	
Uavregnet	-8	
Fordring seksjonseierne pr 31.12.		**1 027 118**

Renter/avdrag som er fakturert seksjonseierne avregnes opptil to ganger hvert år.
Forretningsfører har oversikt over hvem som har innfridd sin andel av lånene.
Se også under note 14.

Note 11 Andre fordringer

	2024	2023
Andre fordringer	0	381 401
Forskuddsbet. kostnader	26 752	112 691
Sum	**26 752**	**494 092**

Forskuddsbetalte kostnader gjelder TV/Bredbånd for januar 2025.

Note 12 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.44983	828 646	16 965
9666 01 54865 (31+)	5 015	4 777
9666 01 48229 skatt	9 032	9 032
Sum	**842 693**	**30 774**

Note 13 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	-578 362	36 060
Årets resultat	-1 669 267	-614 422
Egenkapital 31.12.	**-2 247 629**	**-578 362**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Selskapets egenkapital er negativ.
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.
Nivået på felleskostnadene justeres slik at selskapet til enhver tid skal kunne dekke sine forpliktelser.

Udekket tap betyr at den opparbeidede egenkapitalen er negativ. Boligselskapet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at selskapet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Note 14 Langsiktig gjeld

Lån 50290: Annuiteteslån tatt opp ifm oppgradering av innkjørsel

Kreditor:	**Boligbanken**
Lånenummer:	**9666.01.50290**
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2022
Rentesats (nom.) pr 08.02.2024	7,55 %
Beregnet innfridd	2032
Opprinnelig lånebeløp 2012:	490 000
Lånesaldo 01.01. :	421 250
Opptak av lån	0
Ordinære avdrag i løpet av året	-36 870
Ekstraordinær innbetaling i løpet av året	0
Lånesaldo 31.12.	**384 379**
Beløp som forfaller mer enn 5 år etter balansedag (ca.)	152 649

Lån 73843: Annuiteteslån tatt opp ifm vedlikehold garasjeanlegg mv.

Kreditor:	**Boligbanken**
Lånenummer:	**9666.01.73843**
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2024
Rentesats (nom.) pr 08.02.2024	7,55 %
Beregnet innfridd	2040
Opprinnelig lånebeløp 2024:	2 500 000
Lånesaldo 01.01. :	0
Opptak av lån	1 500 000
Refiansiert lån 67509	-1 358 203
Avdrag lån 67509	-141 797
Nytt lån 73843	2 349 905
Ordinære avdrag lån 73843	0
Ekstraordinær innbetaling i løpet av året	0
Lånesaldo 31.12.	**2 349 905**
Beløp som forfaller mer enn 5 år etter balansedag (ca.)	1 838 442

Dette er et rammelån på kr. 5 mill. som vil bli benyttet til planlagte arbeider i 2025

Lån 67630: Serielån med flytende rente - IN-lån

Kreditor:	**Boligbanken**
Lånenummer:	**9666.01.67630**
Lånetype	Serie
Opptaksår	2024*
Rentesats (nom.) pr 01.01.2024	7,55 %
Beregnet innfridd	2032
Opprinnelig lånebeløp 2012:	5 100 000
Lånesaldo 01.01. :	1 273 822
Ordinære avdrag i løpet av året	-152 117
Ekstraordinær innbetaling i løpet av året	-45 000
Lånesaldo 31.12.	**1 076 705**
Beløp som forfaller mer enn 5 år etter balansedag (ca.)	334 150

Dette lånet har administrativ IN-ordning. Se tekst under.
*Lånet erstattet et tidligere lån som sameiet hadde i Nordea som ble tatt opp i 2012 og refiansiert i 2024.

Sum Langsiktig Gjeld	**3 810 989**

Boligselskapet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til lån 9666.01.67630, og det er signert en administrasjonsavtale mellom Boligselskapet og forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS.

Hver enkelt eier som ønsker å benytte ordningen og innbetale sin andel av fellesgjelden, må inngå en egen avtale om dette med forretningsfører på vegne av Boligselskapet. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Boligselskapets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at eier som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige eiere, også for de seksjoner/andeler hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Boligselskapets betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Boligselskapet, eierne eller deres rettsetterfølgere, av dette.

Den enkelte må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri seksjonens/andelens andel av lånet. Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonen/andelens/andelens andel av fellesgjelden pr lån.

Eier må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri. Frist for å gi melding om dette er hhv. 1. mai og 1.november.
Ved innfrielse vil det påløpe ett gebyr som betales av eier og tilfaller forretningsfører

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddstrekk	-3 113	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	3 074	0
Pål. arb.giv.avg. avs. feriep.	2 051	1 818
Depositum portåpner	13 500	13 500
Skyldig feriepenger	15 127	13 469
Sum	**30 639**	**28 787**

Note 16 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**-115 824**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	-1 669 267
Opptak langsiktig gjeld	2 500 000
Avdrag langsiktig gjeld	-178 667
C. Disponible midler 31.12	**536 242**
Årets endring i disponible midler	652 066
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	872 332
- Kortsiktig gjeld	-336 090
= Disponible midler 31.12	**536 242**

Omløpsmidler inkluderer ikke fordringen som gjelder IN-lånet.

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

Budsjett Sameiet Gladvoll Fjordterrasse for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.		
Felleskostnader	2 760 000	3 343 583
Andre inntekter	701 340	538 451
Sum driftsinntekter	**3 461 340**	**3 882 034**
Styrehonorar	115 000	115 000
Andre personalkostnader	203 249	175 930
Kommunale avgifter	836 000	744 413
Vedlikehold	3 472 000	2 847 164
Kollektiv avtale TV/bredbånd	445 400	316 540
Driftskostnader	486 000	502 285
Honorarer	112 750	116 298
Forsikring	663 648	631 744
Andre kostnader	51 600	42 962
Sum driftskostnader	**6 385 647**	**5 492 336**
Driftsresultat	**-2 924 307**	**-1 610 302**
Finansinntk. og finanskostn.		
Finansinntekter	45 000	53 486
Finanskostnader	228 000	112 451
Netto finansresultat	**-183 000**	**-58 965**
Årets resultat	**-3 107 307**	**-1 669 267**

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen har mottatt et ønske fra Tommie Nilsen om å fratre som styremedlem.
Likeledes er det kommet et ønske fra Thomas Simonsen å fratre som styremedlem.

Som en erstatning for våre avtroppende styremedlemmer ønsker Valgkomiteen å fremme følgende kandidater:

- Arve Edvardsen GT 6 - 2 år
- Geir Elind GT 2 - 2 år

Fotnote: Sameiet har en pågående tvist med Telenor. Foruten styreverv ønsker Arve Edvardsen å være styrets kontaktperson i forannevnte tvistesak. Tommie Nilsen som går ut av styret har sagt seg villig til å fullføre noen oppgaver i en overgangsperiode.

Miljøkomiteen er redusert til 2 medlemmer som i 2024.
Det er ønskelig med et tredje medlem. Dette kan avgjøres på Årsmøtet den 26. mars 2025

Styret blir som følger for 2025

- Styreleder Thomas Gjelsnes GT 2 - 1 år
- Styremedlem Geir Elind GT 2 - 2 år
- Styremedlem Arve Edvardsen GT 6 - 2 år
- Styremedlem Lene Vestby GT 2 - 1 år
- Styremedlem Toril Hauger GT 1 - 1 år

Miljøkomiteen

- Miljøkomiteen Rita Jakobsen GT - 2 år
- Miljøkomiteen Kyrre Henriksen GT-2 - 2 år
- Miljøkomiteen Varamedlem 2 år

Valgkomiteen for 2025

- Tommie Nilsen GT 4 - 2 år
- Liv Arnesen GT 3 - 1 år

Med vennlig hilsen
Valgkomiteen 2025

Liv Arnesen GT 1

Arne Kr. Steck GT 2

Vedlikeholdsplan Gladvoll terrasse, Feb 2025, utarbeidet av byggkomité.

Anbefalte tiltak etter gjennomgang av tilstandsrapport from Elbygg takst fra 2017, samt dokumenterte problemområder i bygget.

Tiltaksforslag 0-3 år

1. Fasade:
    a. Gjennomføre betong-, beslag- og vindusutbedringer(dryppkant) på alle sør-fasader i henhold til kjente problemområder.
        i. Sprekker og riss må tettes pga fare for vanninntrenging og eventuell frostsprengning. Samt at armering ikke utsettes for saltholdig luft som fører til korrosjon.
        ii. Beslag kontrolleres med proaktiv utbedring av kjente problemområder i overganger.
        iii. Det bør etableres vannbrett med dryppkant i overkant av vinduene
    b. Inspeksjon og utbedring terrassedører. (Gjennomføre inspeksjon m/maling/fuging for å forlenge levetid)
    c. Utbedre synlige skader på andre fasader (f.eks garasje fasade)
2. Terrasser
    a. Strategi må legges for tiden frem til 2034, eventuelt å inngå rammeavtale for fullstendig oppgradering av membran mm per terrasse, ved lekkasje. Eller lapping inntil fullstendig utbedring i 2034.

3. Elektro Hovedtavlerom
    a. Tavlerom fra bygge år: Tekniske rom skal være egen branncelle. Dørene bør være selvlukkende og skal være utadslående for å sikre rømningsveien. Det er flere kommentarer i rapporten om tavlerom, blant annet at det er montert himling av brennbart materiale.
    b. Anbefaling:
    Gjennomføre inspeksjon i forhold til lovpålagte krav.

4. Tettesjikt garasje
    a. Tettesjikt ble utbedret i gjestegarasje 2024.
    b. Skader i tettesjikt plan 1 og 2 utbedres.

5. Ventilasjon system. (legges inn i års hjul)
    Nedstøvete anlegg kan være en fare for luft forurensning, luftkvalitet og ev brann.
    Det anbefales at sameiet gjennomfører en jevnlig rengjøring av ventilasjons system.

6. Det bør utarbeides og vedtas en estetikk plan for sameiet, slik at man kan gjennomføre en helhetlig oppgradering av fasade i henhold til denne.

7. Hoved stoppekran er med ratt og fra 1994.
    Hoved stoppekranene bør funksjons testes årlig. (legges inn i års hjul)
    Rommet bør merkes og eventuelt gjøres kjent for beboere.
    Gjenstander som stenger for betjening, må fjernes. (legges inn i års hjul)

8. Det er montert nødlys armaturer i trappeoppganger og utgang. Usikkerhet om lysmengden er over minstekrav for rømningsvei. Det foreligger ikke avtale om service og vedlikehold.

Det mangler nødlys armaturer ved utganger i hver blokk 2, 4, og 6.

9. Det er ikke dokumentert branntilsyn ellet utarbeidet brannteknisk dokumentasjon. Trapperom er en nedadgående trapp uten rømingsmuligheter i bunnen. Ved brann midt i trappen vil man kunne ledes ned i bunnen uten rømningsmuligheter hvis leiligheter er avlåst. Utarbeide en fullstendig branndokumentasjon og rømingsplan.

10. Gasspeis: Det er installert noen gasspeiser i sameiet. Gasspeiser er søknadspliktig, gjøres normalt av leverandør. Installasjonen må forankres hos sameiet. Det bør pålegges en jevnlig kontroll av gass peiser mtp bruk og slitasje av deler og slanger. (legges inn i års hjul)
    Samt hvor er gass er plassert. Gassvarsling bør vurderes.

11. Inngangsparti.
    a. Fliser løsner og ligger løst. Det kan være frostsprengning elles sviktende lim.
    b. Løse fliser må tas opp og legges på nytt. Ev legge nye fliser.
    Utbedres av flislegger.

12. Tak garasjeparkering: Taket er etterisolert, antatt pga kuldebro i leilighetsetasje. Ledninger og kabler ligger innkledd. Sjekke om utbedret.

Tiltaksforslag 5-10 år

1. Fasade
    a. Gjennomføre betong, beslag og vindus utbedringer(dryppkant) på alle nord-fasader i henhold til kjente problemområder.
        i. Sprekker og riss må tettes pga. fare for vanninntrenging og eventuell frostsprengning. Samt at armering ikke utsettes for saltholdig luft som fører til korrosjon.
        ii. Beslag kontrolleres med proaktiv utbedring av kjente problemområder i overganger.
        iii. Det bør etableres vannbrett med dryppkant i overkant av vinduene
2. Terrasser
    a. Betongdekket med opplekting med antakeligvis 10 cm isolasjon og banemembran. Membran må byttes innen 2034 for å beholde forsikring.

3. Vedlikehold gårdsplass med asfalt, vannavrenning, varmekabler.

Andre anbefalte tiltak

1. Underfordelingene til leilighetene er utført som sikringsskap, plassert i hver seksjon. Sikringsskap er seksjonseiers eget ansvar. De fleste sikringsskap er ikke forandret fra byggetid, men noen er modernisert. Det føres ingen kontroll pr i dag på omgjøringer ev utvidelse av sikringsstørrelser. Økning uten kontroll kan medføre varmgang i stigeledningers sikringer, ev overbelastning. Styret bør informeres ved ethvert tiltak på det elektriske anlegger. rutiner bør lages, det samme gjelder større rørarbeider legging av rør i rør og bytte av sluk.

Grunnlagsdokument for estetikkplan - Gladvoll Fjordterrasse



Innhold

Sammendrag 2
Bakgrunn 2
Eiendommen 4
Revisjon 4
Dokumentasjon 4
Økonomiske rammebetingelser 5
Materialvalg 5
Taktekke 5
Beslag og renner 5
Utvendige persienner 6
Dører 6
Vinduer/ terrassedører 7
Rekkverk innendørs 7
Belysning 8
Rekkverk utendørs 8
Utvendig maling 9
Gangarealer utvendig 10
Beplantning 11
Uteareal 11
Overflatevannhåndtering 12
Hovedprioriteringer fremover 12
Fellestiltak/ kort sikt 12

Sammendrag

Dokumentet beskriver sameiets mål og skal være retningsgivende for sameiets forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av arealer inne og utendørs. Beskrivelsen danner grunnlag for prioritering av tiltak over tid og disse vil bidra til å underbygge budsjettet.

Sameiet er bygget i 1994. Det er 66 leiligheter og totalt X m^2. Noen sameiere har slått sammen/ delt opp leiligheter. Bebyggelsesplanen fra 1988 viser at bygningene er tiltenkt med saltak i øverste etasje.



Bakgrunn

Sameiet har vedtatt at det skal utarbeides en vedlikeholdsplan. Bygningsmassen er stor og bærer noe preg av utsatt vedlikehold, særlig på bygningsdeler og infrastruktur som ikke er like synlig. Følgene av utsatt vedlikehold, kombinert med medgått løpetid på anslått levealder på bygningsdeler, har medført at sameiet står i en situasjon der man må påregne å foreta noen løft i årene som kommer. Situasjonen fremstår likevel ikke som akutt, med unntak av noen lekkasjeutfordringer. Det legges til grunn at tydelige prinsipper og styring vil være en

god forutsetning for at tiltakene kan utføres planlagt over en 10-års periode. (Jamfør levetidberegning 40 år).

Det legges til grunn noen styrende prinsipper:

- Bærekraft
- Energitiltak
- Naturtilpasning i farge- og materialbruk
- Kvalitetsheving

Sameiet ligger med god terrengtilpasning og er ved oppføringen gitt gode materialer med tilknytning til naturen. Utformingen av sameiet tar også hensyn til – og føyer seg inn i en rekke av eiendommer langs Gladvollveien som fremstår som godt terrengtilpasset. Både med tanke på plassering, form og visuelt uttrykk.



Eiendommen



Planen viser byggegrensene (blå/ rød stiplet linje) areal til lek og friareal (grønn). Kjøreareal, inklusive parkering er angitt med grått.

Revisjon

Bygninger, teknologi og organisasjon er innsatsfaktorer og premissgiver for revisjon av vedlikeholdsplanen. Planen revideres fortløpende og beslutninger tas i henhold til gjeldende vedtekter i sameiet.

Dokumentasjon

Ved vedtak av plan, arkiveres en PDF-versjon for internkontroll. Planer merkes med versjonsnummer og revisjonsdato. Datoer for godkjenninger/ vedtak føres på dokumentet knyttet til versjonen.

Økonomiske rammebetingelser

De økonomiske rammebetingelsene for vedlikeholdsarbeid og utvikling av eiendommen fremgår av sameiets budsjett.

Kostnader til drift, vedlikehold og utvikling finansieres på følgende måter:

- Månedlige felleskostnader
- Lån
- Innhenting av kapital fra beboerne

Materialvalg

Taktekke

Takene er synlige for sameiet og naboer. Dagens tekke er papp med naturstein.

Ved utbedring holdes utseendet uendret.

Ved utskifting kan følgende tiltak vurderes:

Sedum i kasett

Fordeler:

- enkel installasjon
- tett beplantning fremmer biologisk mangfold
- demper vanntrykk ved nedbør
- kjølende effekt om sommeren



Beslag og renner

Ved utbedring holdes utseendet uendret.

Ved utskifting kan følgende alternativ vurderes:

- Sink

Sink er et materiale som er tidløst, klassisk og går godt sammen med fargeskalaen i naturmateriale. Sink eldes ved å bli matt grå. Svakheten til sink er at den kan få dryppskader

hvis den er utsatt for drypp over lengre tid. Renner av sink bør monteres vannrett med en kant, slik at det står vann i rennen til enhver tid.



Utvendige persienner

Ved utskifting og nyinstallasjon holdes utseendet uendret;



Dører

Ytterdør til hver leilighet. Slett utførelse, hvit (standard farge)

Forslag til endring:

Ytterdører i inngangsparti:

Slett, farge 0734 brunsvart (jotun), Utforing mot fellesareal eik (se bilde nedenfor)





Andre alternativ:

- eik dørblad, utforing i 0734 brunsvart
- kobberplate på eksisterende dør, dørblad og utforing i 0734 brunsvart

Det bør være god kontrast mellom vegg og dørblad, eller omramming i kontrast, som skissert ovenfor. Eik og kobber er varme materialer som vil gå godt sammen med gulvet i terracotta.

Vinduer/ terrassedører

0734 brunsvart (jotun)

Ved å endre farge på vinduer, vil fasaden se mer harmonisk ut. Ved refleksjon vil vinduer ofte oppfattes som mørke, Hvite sprosser og karmer er med å forsterke kontrasten mellom materiale og refleksjon. Ved å redusere antall farger og materialer vil helhetsinntrykket bli mer dempet.

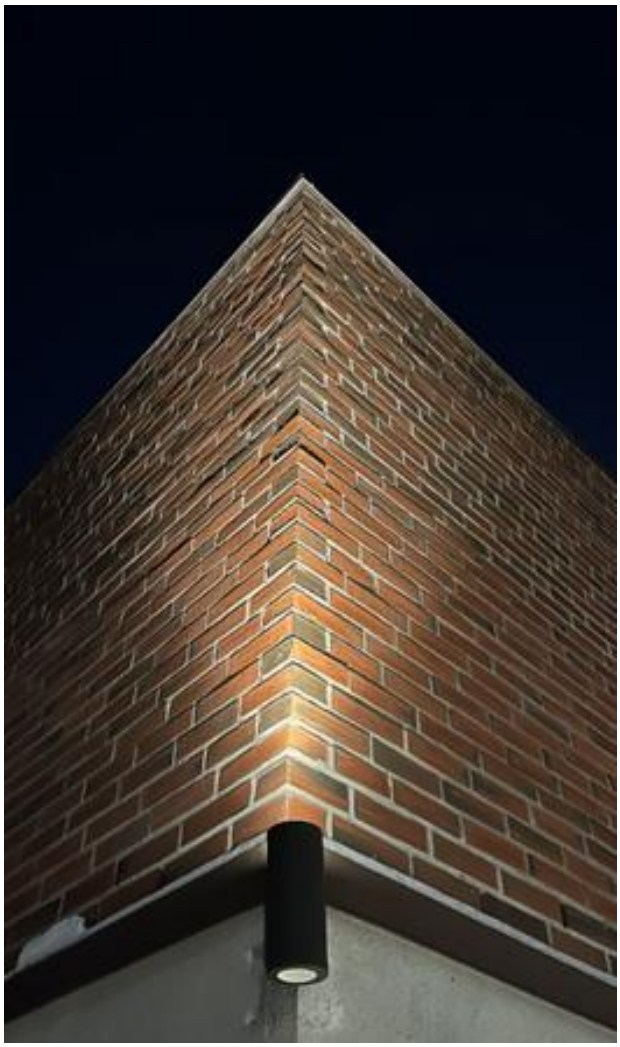


Rekkverk innendørs

0734 brunsvart (jotun), tilsvarende innglassing.

Belysning

Lyssettingen er noe av det som gjør sameiet attraktivt også på kveldstid. Det er benyttet stemningsbelysning som gir god effekt. Dette bør videreføres der det er naturlig uten at vi opplever lysforurensning. Innendørs er belysningen i fellesarealene god, men skarp. Det er benyttet lyskilder som er godt synlige. Det bør vurderes å sette inn belysning som pendler der det er høyde til det i trappeløp, og annen lyssetting som ikke eksponerer lyspærer. Ved mørkere vegger er belysning viktigere, men kan også benyttes for å understreke elementer i tillegg til å ha ren funksjon.



Rekkverk utendørs

Mur ved snuplass er ikke sikret med rekkverk.

Det foreslås 3 alternativer:

- enkelt «Sørlandsrekkverk», galvanisert,
- gjerde i galvanisert stål og flettverk, som kan beplantes med klatreplanter

- eik stolper med rustent gitter imellom, som kan beplantes med klatreplanter.



Eksempel på sørlandsrekkverk

Utvendig maling

Inngangsparti; søyler og hvit mur:

0734 brunsvart (jotun) (matcher innglassing)

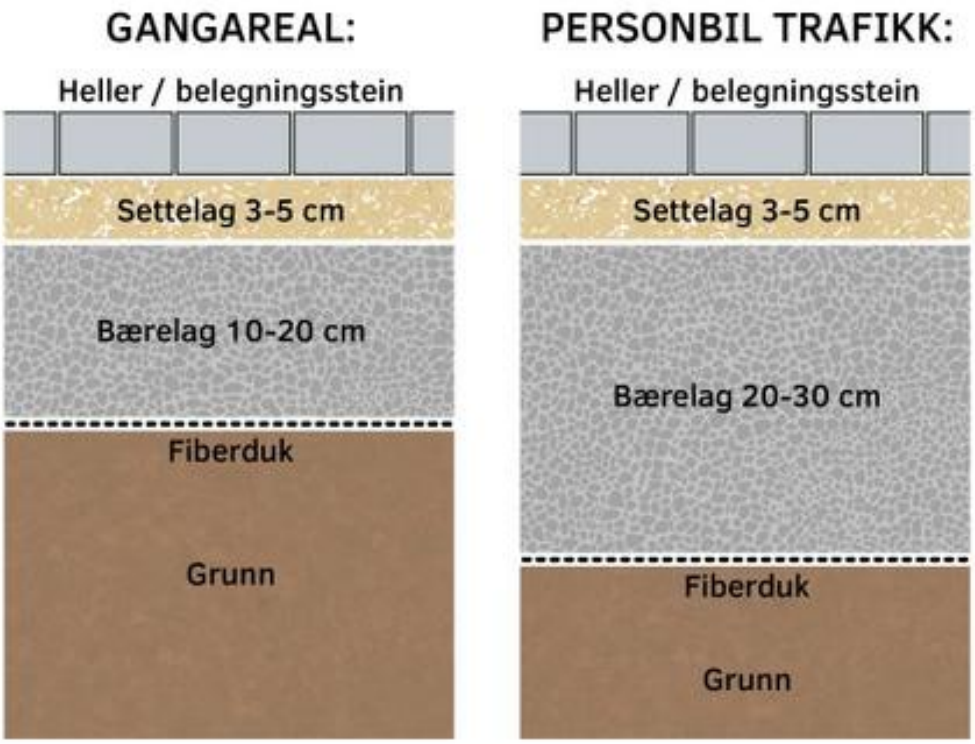
Gråfarge vegg skiftes til 0734 brunsvart (jotun) Drygolin. NB! Alkydbasert maling, ikke extrem eller andre plastbaserte malinger. Dette fordi disse ikke puster og fordi vi er avhengige av en diffusjonsåpen malingstype som puster.

Gangarealer utvendig

Heller i kombinasjon med naturstein er en effektiv måte å skape miljø og koble naturen til funksjonelle overflater. Dette vil også binde fjell og andre naturlige elementer i omgivelsene sammen med bygningsmassen.



Det gjøres oppmerksom på at gangareal fra snuplass og lekeareal som er avsatt mellom nr 2 og 4 (flaggstang) og nr 4 og 6 ikke er anlagt for biltrafikk. Ved endringer er det ikke nødvendig å ta hensyn til kjøretøy.



Beplantning

Det kan benyttes rustende materialer, eik og naturstein for å kombinere klatreplanter med stauder. Det anbefales teppebeplantning av skyggetålende stauder som hosta i bakkant av bygg.

I skråning ovenfor lekeplass anbefales det å tilføre japanlønn og vintergrønne busker som rhododendron.

Ned mot E-18 foreslås tettvoksende vintergrønn med lav høyde øverst mot plen, høyere nedover i skråningen, feks rhododendron.

Uteareal

Ved flaggstang, og innganger kan det settes opp nye benker, som tørker fort opp etter regnvær. (ikke treverk) Type HAY pallisade eller lignende, brunsvart. Benkene festes til bakke/ vegg.



Ved areal mellom 4 og 6 – regulert til lekeareal, kan det etableres sosialt tiltak som drivhus, badstu, paviljong eller lignende, forutsatt at dette er i samsvar med reguleringsplanen.

Overflatevannhåndtering

Vurdere ved oppgraderinger; utendørs fordrøyningsbasseng. For eksempel steinsatt og beplantet med siv, bambus – også kalt regnbed.

Hovedprioriteringer fremover

- Terrasser/ tak
- Fasader - yttervegger mot sør, alle fag
- Vinduer og terrassedører (forlenge levetid, fuge og male).
- Beslag og vinduer/ dører (inspeksjon)
- Reparere fliser utendørs (årlig)
- Tavlerom - gjennomgang
- Garasjedekke
- Fasader garasje - tildekking åpninger garasje; for eksempel strekkmetall, galvanisert eller rust.

Fellestiltak/ kort sikt

Sette aktiviteter inn i et årshjul for drift og et for eiere.

- Dugnad
- Beplantning
- Asfalt, reparasjon (utskifting på sikt)
- Brannvern gjennomgang
- Ventilasjon – rengjøring av kanaler
- Belysning ute. Trygt, men er dette LED for eksempel?
- Oppfølging av HMS-heftet, egen for nye innflyttere

- Brannslukningsapparater, varslere, bytte batteri
- Støytiltak gangarealer innendørs
- Sikkerhetstiltak (låser, belysning ol)
- Avfallshåndtering
- Repeterende vedlikehold: spyling av vann- og avløpsrør hvert 3. eller 5. år?
- HMS-heftet, fokus på hovedstoppekran. Tilsyn kraner med funksjonstesting.

Versjon	Revisjonsdato	Endret av	Godkjent av	Vedtaksdato
eksempel		Styret/ vedlikeholdsgruppa	Styret/ årsmøtet	

BOLIGSAMEIET
GLADVOLL FJORDTERRASSE
VEDTEKTER

Endret 16.6.2005, 19.3.2007(§§8 og 9), 15.3.2011 (ny § 7), 12.3.2012(§ 4), 11.03.2013 (§ 4.), 23.3.2017 (§10) og 10.04.2018 (tilpasning til ny eierseksjonslov).

§ 1 EIENDOMMEN OG EIERFORHOLDET

Eiendommen gnr. 185 bnr. 86, i Oslo Kommune, skal være et boligsameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner.

Til hver seksjon knytter det seg eksklusiv bruksrett til den bolig som seksjonsnummeret angir. Dertil bruksrett til oppstillingsplass for 1 - en - stk. personbil i felles garasjeanlegg.

Seksjonseierne hefter proratarisk etter eierbrøkens størrelse for sameiets forpliktelser. For rettigheter gjelder samme forholdstall.

Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

§ 2 FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta eiernes felles interesser, derunder administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg av enhver art. For øvrig alt som dette er forbundet med, derunder også vedlikehold og fornyelse av felles anlegg.

§ 3 RETTSLIG RÅDERETT, OVERDRAGELSE, UTLEIE

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Overdragelse og utleie (unntatt enkeltrom) skal meldes skriftlig til styret eller sameiets administrasjonsorgan.

§ 4 FYSISK RÅDERETT, VEDLIKEHOLD, HUSORDENSREGLER MV.

Boligen som inngår i eierseksjonen, kan bare benyttes til beboelse.

Av hensyn til fellesskapet plikter beboerne å etterkomme de til enhver tid gjeldende husordensregler som fastsettes av årsmøtet. For øvrig slik at det ikke er til unødig eller rimelig ulempe for beboerne av andre seksjoner. Dette gjelder også fellesanlegg av enhver art.

Vedlikehold av boligen påhviler den enkelte sameier. Dette omfatter fullverdig indre vedlikehold og fornyelse av boligen, derunder vinduer og vinduskarmer inn- og utvendig, balkongdører, balkonger og øvrig alt som er til eksklusiv bruk.

Innvendige forandringer av boligen er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med de til enhver tid gjeldende byggeforskrifter, eller til ulempe for andre sameiere.

Tilbygg, utvendig arrangement på balkonger eller terrasser, eventuelt bygningene for øvrig, skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også vindustyper ved eventuell utskifting, fasadefarger mv. Styret kan dog ikke nekte uten saklig grunn. Det er ikke tillatt å montere parabolantenner eller lignende innretninger på terrasse eller balkong.

Dersom det etter styrets skjønn unnlates å utføre vedlikehold eller fornyelse som det er behov for av hensyn til utseende, bevaring av bygninger og dermed seksjoners verdi, eller for å avverge ulempe og lignende, kan sameiet foreta utbedring for vedkommendes regning.

Utvendig vedlikehold av bygninger, ubebygd grunn, grøntanlegg, lekeplasser mv. utføres etter en plan og budsjett som styret fremlegger for årsmøtet i sameiet til godkjenning.

Installasjon av ildsted, så som biopeis, gasspeis, vedpeis, etc. skal på forhånd godkjennes av styret.
Det er seksjonseiers ansvar at ildstedet blir installert i henhold til gjeldende forskrifter, er intakt, virker som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade. Installasjonen skal meldes til Brann- og redningsetaten. Dette er seksjonseiers ansvar.

Tilrettelagte parkeringsplasser som er opparbeidet etter krav i medhold av plan- og bygningsloven, er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

§ 5 BRUKEN AV FELLESANLEGG

Det tilligger styret å treffe bestemmelser om bruken av felleareal. Hver enkelt seksjonseier plikter å medvirke til at så vel større som mindre utearealer vedlikeholdes og fornyes etter behov, og at det hersker god orden.

Seksjonseierne plikter å delta med en forholdsmessig andel av drift, vedlikehold og fornyelse. Bestemmelse om dette vil bli tinglyst på de respektive seksjoner.

§ 6 FELLESKOSTNADER

Alle utgifter som er forbundet med forsvarlig drift av sameiets eiendom og anlegg, og som ikke knytter seg til den eksklusive bruksretten, jfr. pkt. 4 fordeles etter sameierbrøken. Dette gjelder utgifter forbundet med vedlikehold og fornyelse av så

vel bygninger som ubebygd grunn og andre anlegg.

Til dekning av andel av felleskostnader skal det betales forskuddsvis hver måned et á konto beløp til sameiet, som bygger på årsbudsjett og eierbrøk. I budsjettet og i de senere driftsregnskap skal det tas rimelig hensyn til fondsopplegg til sikring av uforutsette utgifter. Ekstraordinære innbetalinger kan innkreves med 1 - én - måneds forutgående varsel i henhold til vedtak av årsmøtet.

§ 7 ADMINISTRATIV ORDNING FOR SAMEIERS MULIGHET FOR NEDBETALING AV ANDEL FELLESGJELD.

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån.
Hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med eierseksjonssameiet v/Enqvist Eiendomsdrift AS Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Eiendomsdrift AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Det er kun anledning til å innbetale sin del av fellesgjelden på lån med flytende rente.

Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonens fellesgjeld pr lån.

§ 8 MISLIGHOLD

8.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

8.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

8.2 Panterett for seksjonseierens forpliktelser

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 9 STYRINGSORGAN

Sameiet skal ledes av et styre på 5 – fem – medlemmer, inkludert styreleder. De 5 – fem styremedlemmene velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt. Det oppfordres til at de 4 styremedlemmene representerer hvert hus slik:

GT 1-3	1 medlem
GT 2	1 medlem
GT 4	1 medlem
GT 6	1 medlem

Styremedlemmenes tjenestetid er 2 - to - år.

Sameiet forpliktes av styrets leder sammen med ett styremedlem. Det tilligger styret å ansette forretningsfører og andre i sameiets tjeneste. Om styrets kompetanse, styremøter og innkallelse mv. henvises det til Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

§ 10 ÅRSMØTER

Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. Innkallelse skjer med maksimum 20 - tyve - minimum 8 - åtte - dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte avholdes etter styrets skjønn når det er nødvendig, eller når minst 1/10 av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkallelse skal skje med minimum 3 - tre - dagers varsel. Forøvrig gjelder samme regler som ved innkalling til ordinært årsmøte.

På det ordinære årsmøte behandles:
1) Årsmelding fra styret
2) Årsregnskap og godkjenning av dette
3) Budsjett for inneværende år
4) Valg av styreleder
5) Valg av øvrige styremedlemmer
6) Valg av medlemmer til eventuelle utvalg/komitéer
7) Fastsettelse av godtgjørelse til styret
8) Andre saker nevnt i innkallingen

Seksjonseierne har 1 - en - stemme for hver seksjon de eier. Det er adgang til å være representert på møter ved fullmektig som har skriftlig, datert fullmakt.

Alle vedtak treffes med alminnelig flertall, med mindre annet følger av den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

Kommunikasjon mellom sameiet og seksjonseiere kan skje elektronisk (epost/ beboerportal/ på annen måte). Dette gjelder også innkallinger til sameiermøter.

Det er sameiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon. Dersom sameieren ønsker å motta innkallinger i tradisjonell post, må dette meddeles skriftlig til forretningsfører/styre.

§ 11 FORSTÅELSE AV VEDTEKTER MV.

Vedtektene er utarbeidet med sikte på at tvister skal unngås, og at det skal bli gode naboforhold innenfor sameiet. Dersom det allikevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger eller på annen måte kan løses i minnelighet, kommer eierseksjonsloven til anvendelse.

-----ooo0ooo-----

HUSORDENSREGLER
FOR
BOLIGSAMEIET GLADVOLL FJORDTERRASSE

Endret 11.03.2013, 12.03.2014 og 14.10.2014

§ 1

Husordensreglene tar sikte på å sikre sameierne orden og ro i bomiljøet og er et supplement til sameiets vedtekter. Sameiets styre skal påse at ordensreglene blir fulgt.

§ 2

Sameierne må bruke sin seksjon på en slik måte at det ikke er til sjenanse for naboene.
Klager på sjenerende støy fra andre leiligheter må rettes til den aktuelle sameier. I gjentagne tilfeller kan klage rettes til styret.
Mellom kl 24 og kl 07 skal det være nattero i og utenfor bygningen. Støyende aktiviteter må derfor ikke foregå i dette tidsrom. Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller foregå selskaplighet ut over kl 24, skal de tilstøtende naboer varsles i god tid på forhånd.

§ 3

Søppel skal kildesorteres og emballeres iht. Oslo Kommunes og sameiets oppslag ved søppelrom. Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere. Esker etc. skal sammenbrettes.
Annet avfall skal brukerne selv levere på gjenbrukstasjon.

§ 4

Private gjenstander skal ikke plasseres i inngangspartier og/eller trapperom. I GT2, 4 og 6 er det avsatt eget fellesrom på inngangsnivå til barnevogner, rullestoler og vaktmesterutstyr. Annet skal ikke lagres i disse rommene. Sykler henvises til garasje eller fellesrom for naboene.

§ 5

Husdyrhold må ikke være til sjenanse for naboene.

§ 6

Parkering skal skje i P-huset.
Gjester hos sameierne skal informeres om P-husets plasser.

Snuplassen og adkomstveier skal ikke benyttes til parkering. Plassen skal til enhver tid være tilgjengelig for alle sameiere til nødvendig av- og påstigning og i forbindelse med varetransport.
Det er ikke tillatt for sameiets beboere å bruke gjesteparkeringsplassene.
Kjøring eller parkering med motorvogn på adkomstveien til GT1 og GT3 til GT4 og GT6 er ikke tillatt, dog med unntak av helt nødvendig vare- og/eller persontransport.

På parkeringsplassene i P-huset er det kun tillatt å ha motorkjøretøy og sykler med utstyr som naturlig hører til disse.
Det er ikke anledning til å leie bort ledige plasser til andre enn til sameiets beboere.
Gjester skal parkere på anviste gjesteparkeringsplasser.

Ved brudd på bestemmelsene i denne paragraf, kan sameiets styre iverksette borttauing av feilparkerte biler på bileiers regning og risiko samt iverksette fjerning fra P-huset av alt som ikke skal lagres der.

§ 7

Av sikkerhetsgrunner skal inngangsdører til alle fellesarealer alltid være låst. Eventuell utsmykning i gangene skal tas opp i sameiet og kjøpes inn etter felles standard.

Seksjonseiere i de enkelte blokkene kan selv sende forslag om utsmykking av eget fellesareal til styret. Slike forslag forutsetter skriftlig samtykke fra samtlige seksjonseiere i vedkommende blokk

§ 8

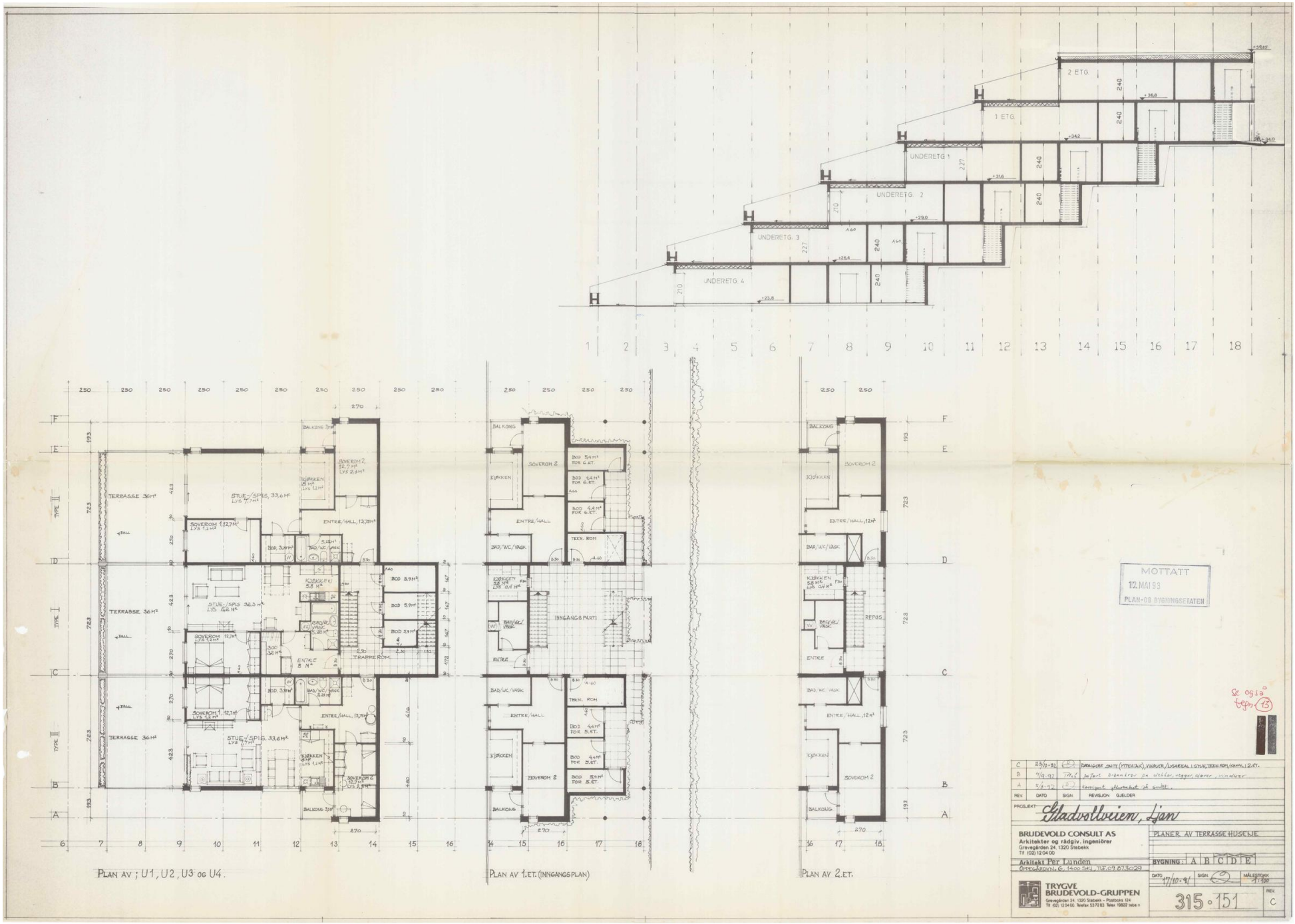
Sameiets avløp/kloakk-anlegg er tilknyttet egen pumpekum. Anlegget er sårbart. Seksjonseiere har derfor særskilt ansvar for at det ikke kastes gjenstander, bind, bleier, kluter, Q-tips eller lignende i toalettene.

§ 9

Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggteknisk stand. Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

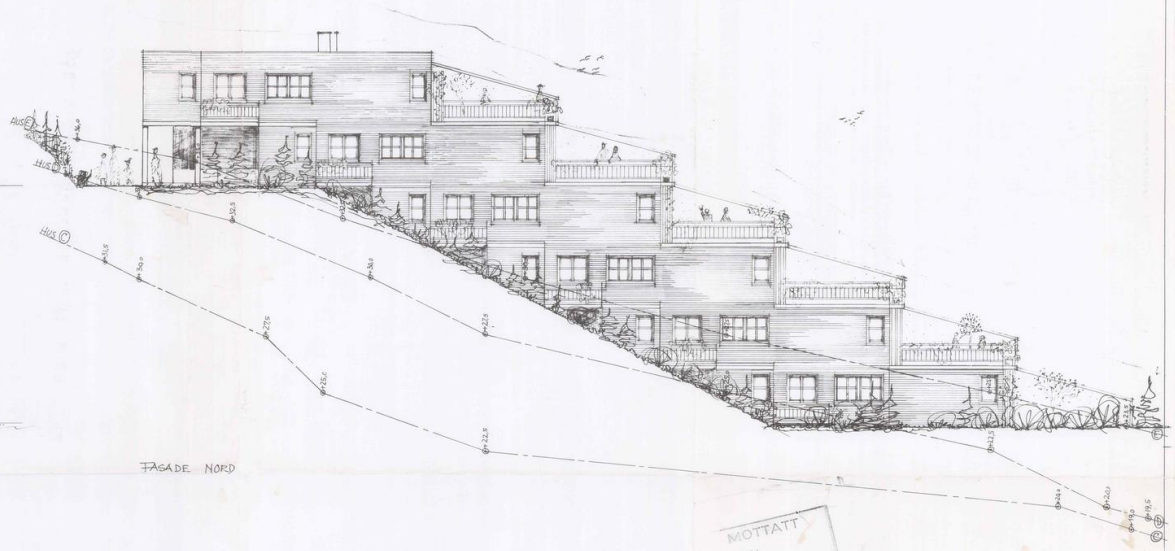
§ 10

Ansvaret for at disse reglene blir overholdt ligger hos vedkommende seksjonseier. Styret og sameiemøtet kan i ytterste konsekvens pålegge tvangssalg av seksjonen i henhold til Eierseksjonsloven, jfr. også sameiets vedtekter § 8. Seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som påføres fellesareal eller andre seksjoner.

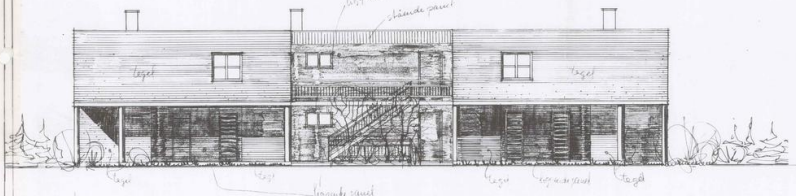

2 ETG.
1 ETG.
UNDERETG. 1
UNDERETG. 2
UNDERETG. 3
UNDERETG. 4
PLAN AV ; U1, U2, U3 OG U4.
PLAN AV 1.ET. (INNGANGSPLAN)
PLAN AV 2.ET.
MOTTATT
12. MAI 93
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
Se også tegn. 13
BRUDEVOLD CONSULT AS
Arkitekter og rådgiv. ingeniører
Gravegården 24, 1320 Stabekk
Tlf (02) 12 04 00
Arkitekt Per Lunden
Oppegårdvn. 6, 1400 Ski, Tlf. 09 87 30 29
TRYGVE BRUDEVOLD-GRUPPEN
Gravegården 24, 1320 Stabekk – Postboks 124
Tlf. (02) 12 04 00 Telefax 53 72 83 Telex 19822 tebe n
PROSJEKT: Gladvollveien, Ljan
PLANER AV TERRASSEHUSENE
BYGNING: A B C D E
DATO: 17/10-91
SIGN.
MÅLESTOKK 1:100
315 - 151
REV. C
C 23/10-92 DRENGERT SNITT (YTTERVEGG), VINDUER, LYSAKSEAL I STUE, TEKN. ROM, KAMM. I 2. ET.
B 4/9-92 Justert dimensjon på vinduer, vegger, dører, vinduer
A 5/6-92 Korrigert plassering på snitt.
REV. DATO SIGN. REVISJON GJELDER



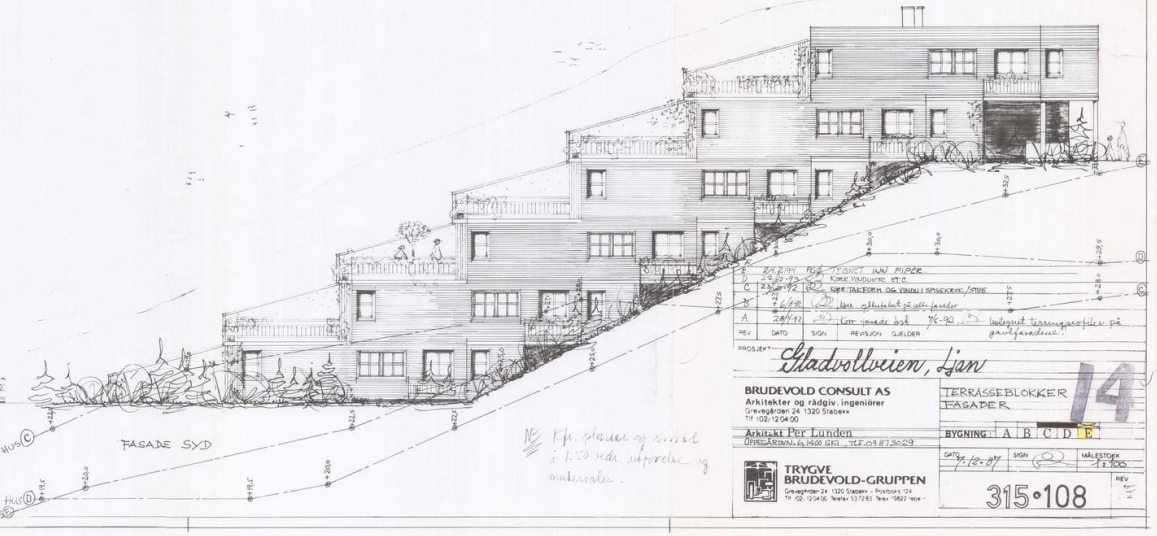
FASADE VEST



FASADE NORD



FASADE ØST



FASADE SYD

MOTTATT
UMAR 94
AM-03 BYGNINGSETATEN

REV	DATO	SIGN	REVISJON GJELDER
A	24/9-92		Kjør vannrør bort YK-90 Isolasjon terrengprofiler på gavlfasadene
B	23/9-92		KOKE TAKFORM OG VINDU I SPISEKROK/STUE
C	2/10-92		Kjør sjaktskakt på gitt gavler

PROSJEKT: Gladvollveien, Ljan

BRUDEVOLD CONSULT AS
Arkitekter og rådgiv. ingeniører
Grevegården 24 1320 Stabekk
Tlf (02) 12 04 00

Arkitekt Per Lunden
OPPEGÅRDVN. 6, 1400 SKI, TLF 09 87 30 29

TRYGVE BRUDEVOLD-GRUPPEN
Grevegården 24 1320 Stabekk – Postboks 124
Tlf (02) 12 04 00 Telefax 53 72 83 Telex 19822 vbs

TERRASSEBLOKKER
FASADER

BYGNING: A B C D E

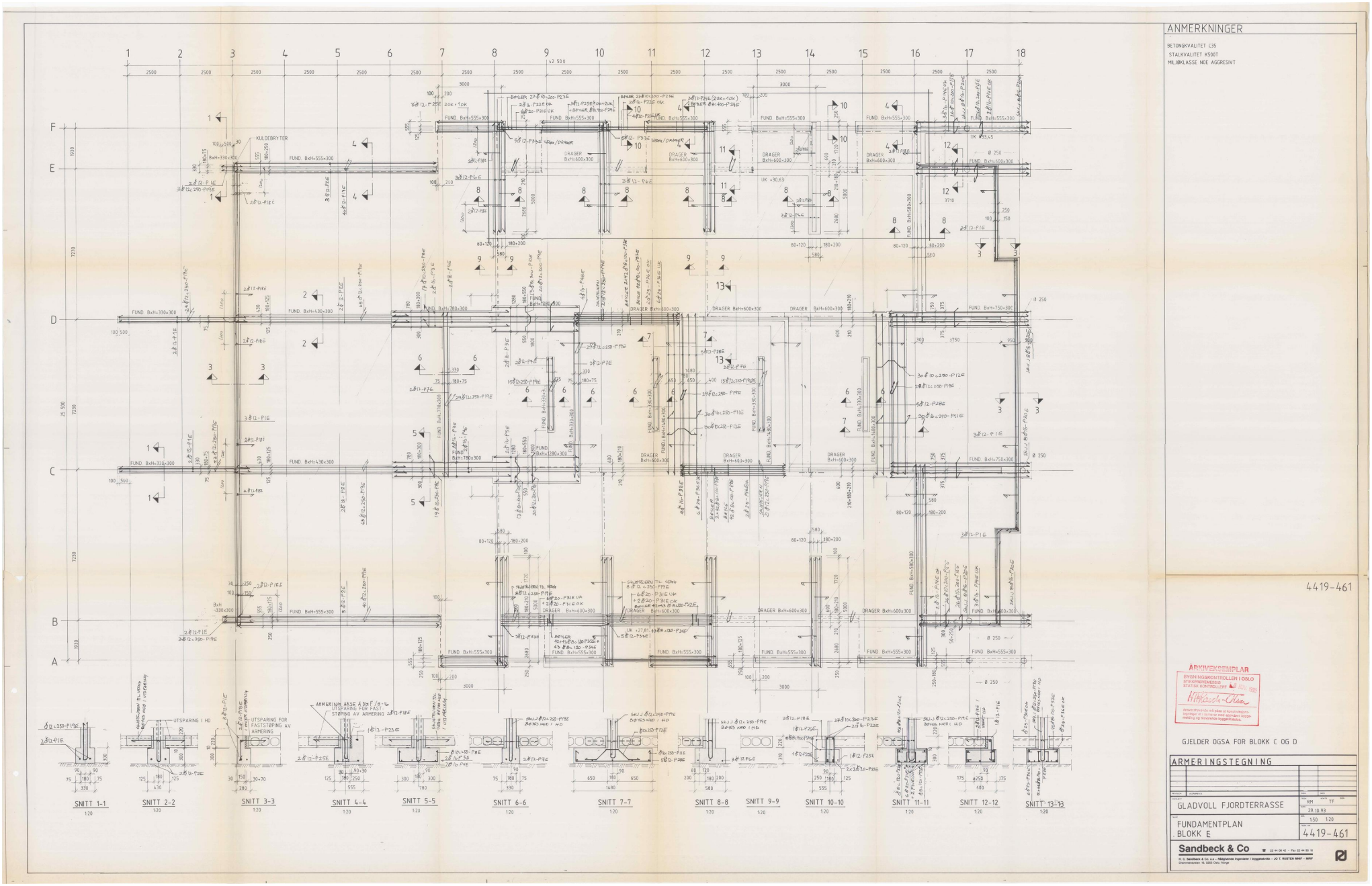
DATO: 24-10-92 SIGN:

MÅLESTOKK: 1:100

REV:

315·108

14


ANMERKNINGER
BETONGKVALITET C35
STALKVALITET K500T
MILJØKLASSE NOE AGGRESIVT
4419-461
ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
GJELDER OGSA FOR BLOKK C OG D
ARMERINGSTEGNING
GLADVOLL FJORDTERRASSE
FUNDAMENTPLAN
BLOKK E
29.10.93
1:50 1:20
4419-461
Sandbeck & Co
SNITT 1-1
SNITT 2-2
SNITT 3-3
SNITT 4-4
SNITT 5-5
SNITT 6-6
SNITT 7-7
SNITT 8-8
SNITT 9-9
SNITT 10-10
SNITT 11-11
SNITT 12-12
SNITT 13-13

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Norsk Totalentreprise A/S
Grevegården 24

1324 LYSAKER

Hagen, Terje
Ridderkleiva 52 D

1370 ASKER

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	880100243	97/58331
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Åsmund Bakken	2. oktober 1997

Arbeidssted : 185/0006 Gladvollveien 24 Blokk E
Byggherre : Norsk Totalentreprise A/S, Grevegården 24, 1324 LYSAKER
Arbeidets art: NYBYGG TERRASSEBLOKK

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

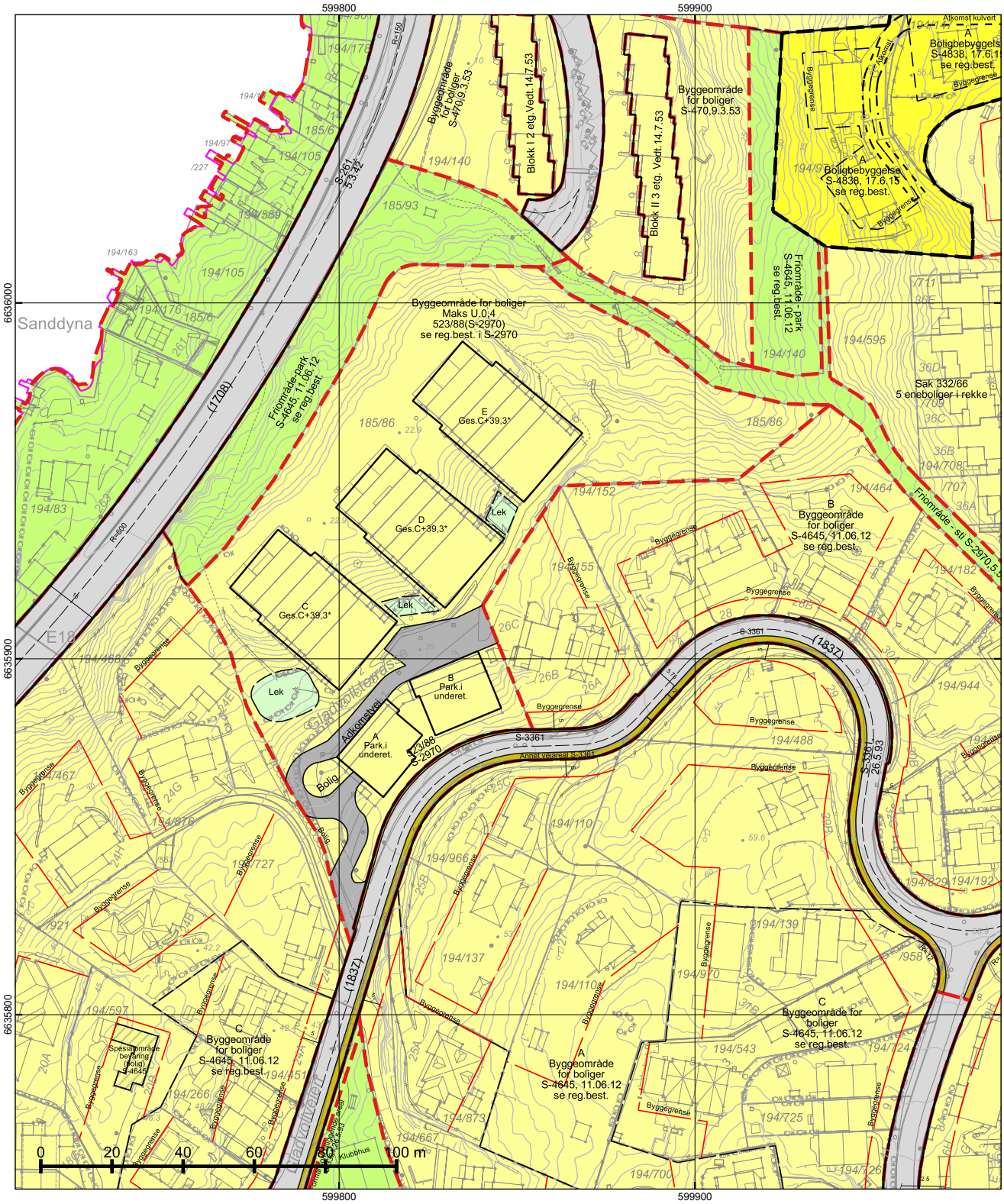
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Åsmund Bakken
fung.avd.ing.II

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 8.00 - 15.00. Konferansetid: Mandag, onsdag, fredag kl. 12.00-14.00
Infobank, telefon: 815 44 424. Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80 150



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

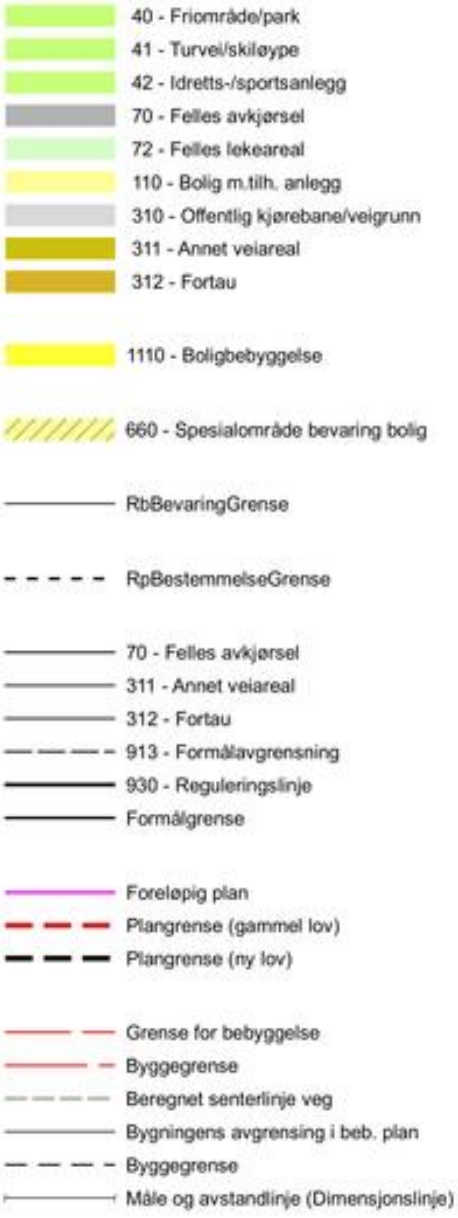
PlottID/Best.nr: 155401/ 86529736
Adresse: Gladvoll terrasse 6
Gnr/Bnr: 185/86

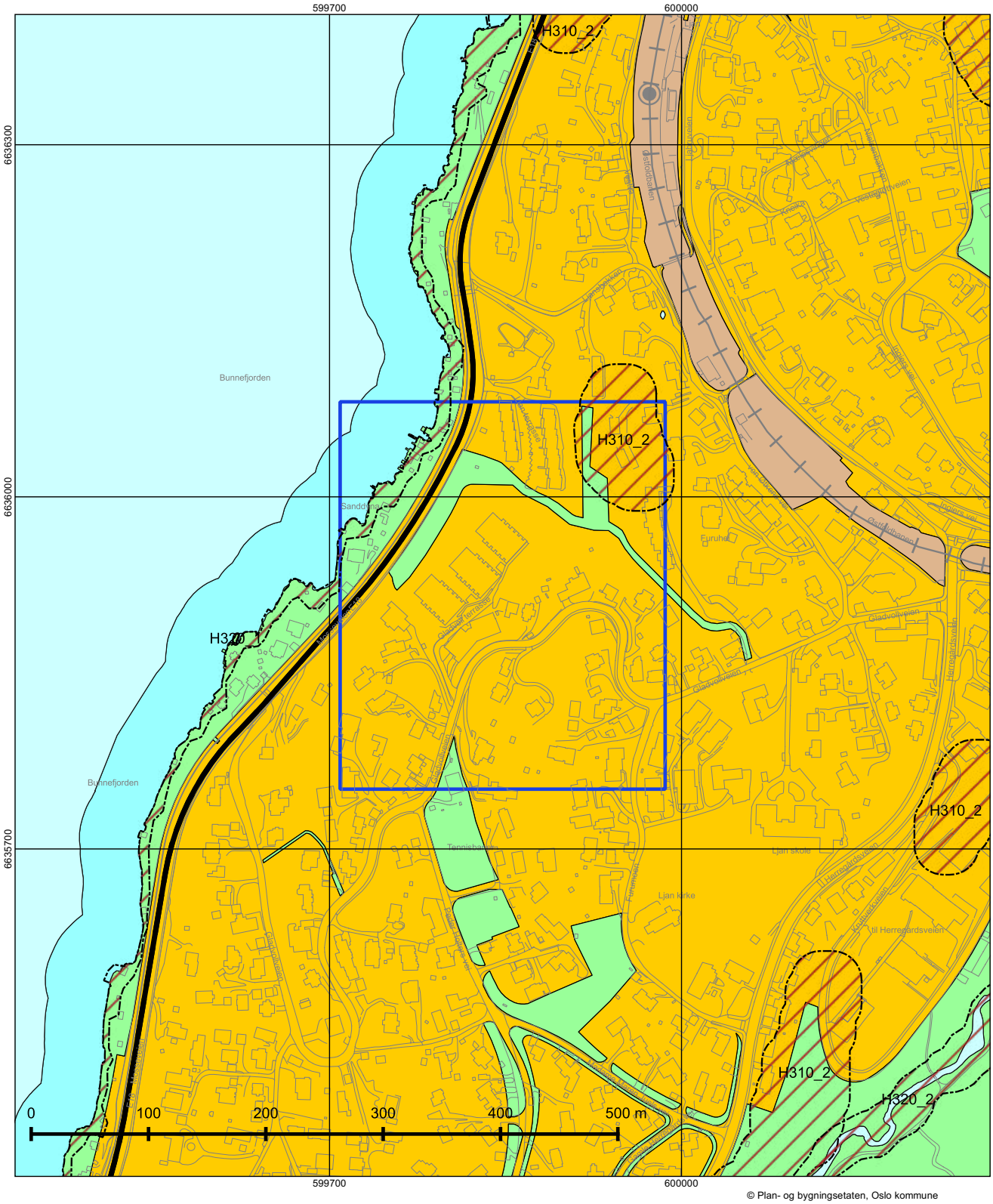
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155401/86529736
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

52388

Bebyggelsesplan for gnr.185 bnr.6 (tidligere gnr.194 bnr.1).

52388 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 198750088

Vedtaksdato: 06.12.1988
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2970

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

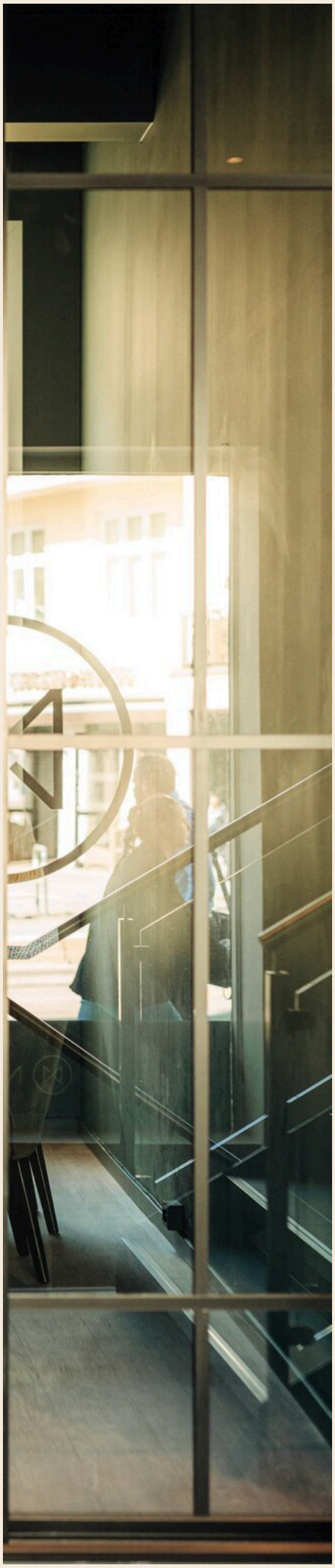
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0182/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gladvoll terrasse 6 1168 OSLO
Matrikkel: Gnr 185, bnr 86, snr 64 (ideell andel 1/1) / Gnr 185, bnr 86, snr 86 (ideell andel 6/456) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Kasper Hillås

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
k.hillaas@nordvikbolig.no
926 64 292