NORDVIK

Gladengveien 4H

2 soverom | 59 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Gladengveien 4H

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
42	Nabolagsprofil
43	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
69	Andre vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.04.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker og moderne 3-roms med balkong på 7 kvm| Kveldssol| IN-ordning| Varmtvann/fyring og internett inkl

Prisantydning	**4 345 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**5 997 777,-**
Fellesgjeld	**1 642 991,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**13 914,-**
BRA-i	**59 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2012**
Eierform	**Andel**

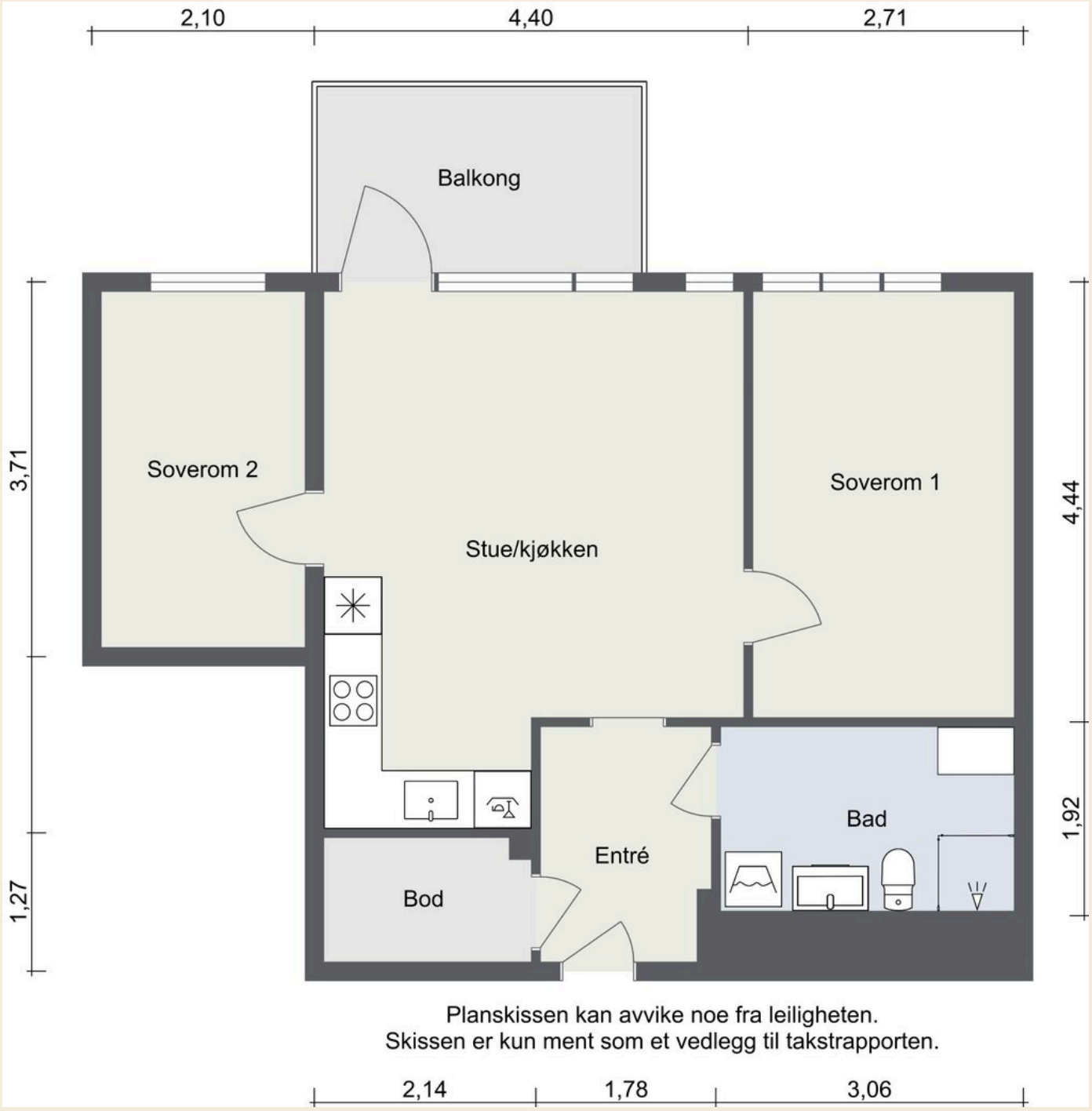
Kort fortalt

Velkommen til Gladengveien 4H - presentert av Line Strifeldt Johansson v/Nordvik bolig. Her finner du en innbydende 3-roms leilighet, høyt og fritt beliggende i byggets 5. etasje, med utsyn mot et rolig og hyggelig felles gårdstun. Boligen byr på en romslig og sosial planløsning, samt en flott balkong med gode solforhold.

Kort fortalt:
Stor, nordvestvendt balkong på 7 kvm med kveldssol på sommeren
Internett-uttak på hovedsoverom for hjemmekontor
Ved full innfrielse av andel fellesgjeld, reduseres fellesutgiftene til ca. kr. 4 782,80 pr. mnd
Varmtvann, oppvarming, internett og kabel-tv inkl
Kjøkken/stue malt 2022
Hovedsoverom malt 2023
1 kjellerbod på ca. 7 kvm + en intern bod
Godt utvalg av dagligvarebutikker og kort vei til t-bane

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 59 kvm
Total BRA: 59 kvm












CHIN UP
AND YOUR
HEAD
DOWN






















CHIN UP
AND YOUR
HEAD
DOWN








SAMSUNG





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
21-0018/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Gladengveien 4H, 0661 OSLO
Gnr 129, bnr 19, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 111 i Ellipsen Borettslag, org.nr. 997523385

Selgere
Erik Ripel Eie
Thea Helen Mentzen

Kjøpesum og omkostninger
4 345 000,- (Prisantydning)
1 642 991,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 987 991,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 997 777,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 007 277,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2012

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 59 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 66 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

Borettslagsleilighet
5. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Stue / kjøkken, to soverom, bad, entré og bod.
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Oppmåling er utført med avstandslaser på stedet og rundet opp/ned iht gjeldene avrundingsregler. Det gjøres oppmerksom på at dør -/vindusnisjer, innvendige vegger, sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940:2024 og takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

Boligen disponerer én kjellerbod på 6,85m², merket med 5022. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, jf. NS 3940:2024. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

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

Innhold
Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad, bod og to soverom.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 kjellerbod på ca. 7 kvm.

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

Standard
Stue:
Lys og romslig stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Fra stuen er det utgang til balkong, noe som ytterligere forsterker romfølelsen. Stuen har god plass til både sofaseksjon med tilhørende møblement og spisebord – perfekt for hyggelige sammenkomster.

Balkong:
Fra stuen er det adkomst til en nordvestvendt balkong på ca. 7 m². Balkongen er oppført i betong med trefliser på gulvet, og har rekkverk i stål med stående spiler. Den er utstyrt med både markise og utebelysning. Her får du en fin forlengelse av boligen i sommerhalvåret, med god plass til utemøbler.

Kjøkken:
Pent kjøkken i åpen løsning mot stuen, som bidrar til en romslig og sosial planløsning. Innredningen har slette, lakkerte fronter og laminat benkeplate med tilsvarende bakplate. Kjøkkenet er utstyrt med rustfri oppvaskkum, ventilator med utluft og integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin samt kombinert kjøle- og fryseskap.

Bad:
Romslig baderom fra byggeår, innredet med dusjhjørne med innfellbare dusjvegger, baderomsinnredning med ovenpåliggende servant, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, og vegghengt toalett. Veggene har mikrosement i dusjsonen, mens øvrige flater er flislagt. Taket er senket og malt, med innfelte downlights. Varmekabler i gulv.

Soverom:
Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng, nattbord og kommode, samt mulighet for garderobeløsning. Det andre soverommet egner seg godt som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor – etter behov. Det er uttak for tv og internett på hovedsoverommet som det ideelt for hjemmekontor.

Entré:
Lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko, samt mulighet for kommode, skoskap eller garderobeløsning. Praktisk plassert dørtelefon ved inngangsdøren. Via entréen har man også direkte adkomst til en romslig bod.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
2022: Stue og kjøkken malt
2023: Hovedsoverom malt
2026: Lagt mikrosement i dusjsonen

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester og takstmann Haagensen AS.

- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Svar: Ja.
Beskriv: Service og filterskifte av ventilasjon juni 2024.

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja.
Beskriv: Sprekk i fliser i dusjhjørne.

- 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.
Svar: Ja.
Beskriv: Skjeggkrebekjempelse i bygget oktober 2020 og april 2021 Mus, maur og rotter ved fellesområde (ute) juli 2022.

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller

tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2021.

- 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?
Svar: Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave 2021.

- 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?
Svar: Ja.
Beskriv: Bygging av nytt NRK-bygg i nærområdet.

- Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Svar: Ja.
Beskriv: Et område i stadig vekst. Det bygges mye rundt omkring, men dette har ikke vært til sjenanse for oss.
Annet:
- Ripe i gulvet på gjesterommet
- Knott/timer på kjøkkenvifte fungerer ikke. Vifta fungerer, men timeren går ikke og man må skru vifta av manuelt.
- Tidvis dårlig lyd i telefonen tilknyttet ringeklokka.
- Rullgardin på hovedsoverom er hard og "knirker" når man drar den opp og ned.

Bygningssakkyndig
Karl-Magnus Gustavsen

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

Utvendig:
Boligblokk på 6 etasjer og kjeller med bærende konstruksjoner i betong med utfyllende bindingsverksvegger. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer, og utvendige fasader med pussede malte flater. Flatt yttertak, tekket med takpapp eller liknende. Grunnmur er utført i betong, med ukjent fundamentering. Dreneringsforholdene er ukjent.

Fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Produsert av NorDan, 2012.
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder.
Fabrikkmalt entrédør av treverk med kikkehull, brann og lydklassifisert B30/40Db.
Produsert av Nordic.
Fabrikkmalt balkongdør av treverk med 2-lags isolerglass.
Produsert av NorDan, 2012.

Fra stuen er det adkomst til en nordvestvendt balkong på 7m². Balkongen er oppført i betong med trefliser på gulvet og har et rekkverk av stål med stående spiler. Balkongen er ellers utstyrt med markise og utebelysning. Rekkverkshøyden er ca. 1,12m, og høydeforskjellen ned til terrenget er ca. 11,5m.

Innvendig:
På veggene er det malte slette flater i alle rom.
Innvendige tak med senket og malt gipshimling i boden og entré, mens øvrige rom har malte betongelementer. Takhøyden er målt til 2,50 i stuen og på soverommene.
På gulvet er det 3-stavs eikeparkett i alle rom (fliser på bad).

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig / Balkong:
Avvik: Treflisene viser tegn til værslitasje og det er råte i enkelte bord.
Tiltak: Det må påregnes utskifting av enkeltes trefliser. Uten tiltak vil slitasjen øke og medføre ytterligere nedbrytning av overflaten.

- Våtrom / Overflater gulv:.
Avvik: Det er påvist trapping på fliser, sprekk i flisfuge og sprekk i silikonfuge i et begrenset område ved innvendig hjørne vis-à-vis dusjsonen. Slike skader er ofte overflatiske og av estetisk karakter, men kan også indikere bevegelser i underlaget som over tid kan påvirke fliser, fuger og underliggende tettesjikt.
Tiltak: Slike skader er ofte overflatiske og av estetisk karakter, men kan også indikere bevegelser i underlaget som i enkelte tilfeller kan medføre utettheter i underliggende membransjikt. Dette kan ikke verifiseres uten destruktive inngrep. Dersom membranen er skadet, kan dette over tid medføre redusert fuktsikkerhet og økt risiko for fuktpåvirkning av underliggende konstruksjoner. Bruk av dusjkabinett kan vurderes som et risikoreduserende tiltak.

- Våtrom / Sluk, membran og tettsjikt:
Avvik: Membran/tettesjikt er ca 14-15år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.
- Tettesjiktet/membranen ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, noe som gir begrensede muligheter for visuell kontroll. Siden membranen ikke kan konstateres visuelt, er man avhengig av tilstrekkelig dokumentasjon for å verifisere at tettesjiktet er riktig utført. Det er

imidlertid ikke fremlagt noe dokumentasjon som beskriver hvilke produkter som er benyttet eller hvordan utførelsen er gjennomført. Membran, slukmansjett og fuktsikring av rørgjennomføringer eller innebygget sisternen kan derfor ikke verifiseres. Med bakgrunn i manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2 fordi at membran ikke kan dokumenteres.
Tiltak: For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må tettesjiktet skiftes ut, men det er vanskelig å fastslå nøyaktig når dette vil være nødvendig. Alle membraner vil bli harde og sprø med tiden, og levetiden påvirkes av faktorer som materialkvalitet, installasjon, eksponering og bruksbelastning. Membranen skal være fleksibel nok til å tåle små bevegelsene som ofte skjer i bygninger. Hvis den blir sprø, vil den sprekke ved den minste bevegelse. Når membranen får sprekker, vil den ikke lenger være vanntett, og fukt kan trenge inn i konstruksjonen. Vanlig levetid for påstrykningsmembraner er 10–30 år. Vanlig levetid for underliggende banemembran er 20-40 år.
- Det må fremlegges tilfredsstillende dokumentasjon på produkter og utførelse for å oppnå tilstandsgrad 1. For eldre bad vil det imidlertid i de fleste tilfeller være svært vanskelig, og ofte umulig, å fremskaffe slik dokumentasjon. Uten dette forblir valg av materialer og utførelsesmetode ukjent, noe som medfører risiko for skjulte feil – for eksempel mangelfull eller feilmontert membran – som først oppdages ved fuktskader.

- Våtrom / Sanitærutstyr og innredning:
Avvik: Det er påvist fuktsvelling på innredningen. Produkter i et baderom er utsatt for mye vannpåkjenning i form av vannsøl og vanndamp. Det er derfor viktig at materiale som benyttes er tilpasset for dette. Levetiden til baderomsmøbelet kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert kvaliteten på produktet, monteringen og bruken.
Tiltak: Innredningen fungerer fint med dette avviket, men for å få tilstandsgrad 1 må innredningen utbedres eller skiftes ut. Fuktsvelling er først og fremst et estetisk skjemmende. Utbedring av registrert avvik må vurderes ut ifra egne preferanser.

- Våtrom / Tilliggende konstruksjoner:
Avvik: Fuktsøket viste varierende fuktverdier i nedre del av dusjsonen og rundt dusjbatteriet. Eier opplyser at dusjen ikke har vært i bruk de siste to ukene. Det er videre opplyst at det nylig er påført mikrosement i dusjsonen, og at overflaten fortsatt var under uttørking på befaringsdagen, noe som kan påvirke måleresultatene og gi restfukt i konstruksjonen. I tidligere tilstandsrapport er det registrert langsgående sprekk i flis fra gulv og opp ca. 1 m, muligens grunnet bevegelser i konstruksjonen. Slike sprekker kan også medføre svekkelser i underliggende tettesjikt. Samlet medfører dette usikkerhet knyttet til fuktforholdene og tettesjiktets funksjon.
Tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av de registrerte forholdene. Inntil forholdet er nærmere avklart, kan bruk av dusjkabinett vurderes som et risikoreduserende tiltak for å begrense vannbelastningen på konstruksjonen. Uten tiltak kan eventuelle fuktforhold forbli uoppdaget og over tid føre til skade i konstruksjonen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Utvendig / Bygning generelt.

Innbo og løsøre
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Følgende medfølger handelen:
- Komfyr
- Kjøleskap og fryser
- Oppvaskmaskin
- Vaskemaskin

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Vannbåren varme.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 3168 kWh
Strømkostnad forrige år: 6200 kr (inkl. nettleie)
Norgespris-avtale: Ja
Norgespris aktivert: 30.09.2025

Økonomi

Felleskostnader
Kr 13 914,- pr. mnd.

Inkluderer: Kabel-tv, internett, oppvarming, varmtvann, kommunale avgifter, forretningsfører, nedbetaling av andel fellesgjeld (renter og avdrag), generelle driftskostnader m.m.

Herav:
Felleskostnader: kr. 4 782,80
Lånnr: 9820736681: IN lån 1 - Akonto renter: kr. 6 696,70
Lånnr: 9820736681: IN lån 1 - Akonto avdrag: kr. 2 435,40

Ved full innfrielse av andel fellesgjeld, vil fellesutgiftene reduseres til ca. kr. 4 782,80 pr. mnd.

Energiavregning: Ja. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Andre utgifter
Utover det som innbetales via fellesutgiftene til borettslaget, må det påregnes kostnader for strøm, innboforsikring m.m.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 469 319,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 877 274,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Elipsen Borettslag har inngått ny avtale med Telia for levering av TV og internett.
Du kan velge mellom følgende inkluderte tjenester:
1. TV og internett:
· TV & Strømming med 50 poeng som du kan bruke til å velge TV-innhold
· 1 stk. Telia box med opptak
· Bredbåndshastighet 100 Mbps

2. Kun internett:
· Bredbåndshastighet 750 Mbps

3. Kun TV:
· TV med 110 poeng som du kan bruke til å velge TV-innhold
· 1 stk. TV box Mikro uten opptak (Telia box kan ikke velges, da denne krever internett)

Borettslaget

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

Styrets arbeid (hentet fra årsrapport 2025):
- Balkong og balkongdører: I de to leilighetene som ble meldt inn skade på, ble utbedret og borettslaget har betalt for dette. Ut ifra funnene til entreprenøren, kan vi konstatere at råteskadene i underkant av dørterskel har oppstått av to årsaker:
1) Beslaget på siden av balkongdøren har hatt en feilaktig utførelse, noe som har ført til at vann er ledet inn bak beslaget til balkongdøren.
2) Underkant terskel har ikke vært tilstrekkelig sikret mot fuktinntrenging.
Styret har engasjert advokat som ikke tilhører OBOS og reklamert til utbygger v/ OBOS nye hjem.
- Forsikirngssaker: De siste året har det vært en økning i antall forsikringssaker meldt fra andelseiere, som styret har fulgt opp tett med forsikringsselskapet, entreprenør som har blitt leid inn for å utbedre skadene og OBOS.
- Sykkel og ski: Styret har brukt midler fra miljøkonto for å tilrettelegge i den lille sykkelboden, så beboere kan utføre skismøring og enkle sykkelreprasjoner.
- Utbyggingssak på nabotomten, Ensjøveien 12D: Utbygger på nabotomten har søkt om å få sette opp fire bygg med leiligheter på nabotomten siden av oss. Utbygger sine ønsker bryter med reguleringsplan og

bygge nærmere lagets tomt en planlagt. Styret med hjelp fra flere andelseiere har kommet med flere innsigelser i bygge saken.

Vedlikeholdsoppgaver for 2025:
- Maling av bodområdene
- Maling og/eller rens av fasaden i samarbeidet med næringsseksjonen.

Vedlikehold de kommende årene:
- Ny skjeggkrebehandling
- Bytte av porttelefonanlegg vurderes

Styret skrive følgende pr. mail 09.03.2026:
"Per dags dato er det ikke vedtatt ytterligere husleieøkninger eller nye låneopptak.
Styret vurderer økonomien som solid, men vi ønsker å gjøre oppmerksom på enkelte pågående vedlikeholdssaker som kan få betydning fremover.

Her er en oppsummering av relevant informasjon som supplerer årsberetningen:
1. Pågående vedlikehold og skadesaker
- Vanninntrenging ved balkongdører: Vi har en pågående sak knyttet til vanninntrenging under flere balkongdører. Omfang og endelige kostnader er foreløpig ikke avklart, men styret håndterer dette fortløpende for å begrense skadeomfanget.
- Takskader og råte: En takrapport fra 2025 avdekket råte i deler av takkonstruksjonen. Dette vil medføre betydelige utgifter. Vi er i dialog med OBOS Prosjekt, Multiconsult og advokat for å utrede om deler av kostnadene kan kreves dekket av utbygger (OBOS Nye Hjem). Status her er foreløpig uavklart.

2. Økonomi og felleskostnader
- Husleieøkning: Felleskostnadene ble økt med 10 % fra 1. januar 2026. Dette ble gjort for å sikre en stabil økonomi og håndtere uforutsette vedlikeholdskostnader (som nevnt over), samt økte driftsutgifter som obligatorisk ordning for "Garantert Husleie".
- Strømavtale varme/varmtvann: Borettslaget har inngått avtale om "Norgespris".

3. Drift og bomiljø
- Brannvarsling: Borettslaget bruker Futurehome. Etter en periode med utfordringer grunnet leverandørens konkurs, er situasjonen nå i bedring. Beboere må selv skifte batterier (ca. hvert 2.–3. år) og sørge for oppdatert kontaktinformasjon i Vibbo.
- Oppgraderinger: Det er nylig gjennomført oppgraderinger i sykkelbod, samt beplantning og vedlikehold på Ellipseplassen og i bakgården. Det vurderes også løsninger for "geofencing" for å hindre feilparkering av el-sparkesykler i bakgården.

Videre fremdrift:
Styret vil legge frem oppdatert status på takarbeidene og saken vedrørende balkongdører under generalforsamlingen i midten av april."

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.
Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025 følger vedlagt (vi har ikke mottatt innkalling for 2026).

Forretningsfører
Obos BBL

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

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

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 1 642 991,-pr. 02.03.2026

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207366811
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 120 004 234,71
Innfrielsesdato: 30.03.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja
Restsaldo for leiligheten: 1 642 991,73
Kapitalkostnader for leiligheten: 8 743,89

IN-ordning: Ja.
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 22 971,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 5 965 041,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 2 849 424,-.
Lagets disponible midler pr. 31.12.2025 var på kr. 1 168 201

Selskapet eier 10722/18640 deler av Gladentunet Eierseksjonssameie
Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr. 228 875.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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

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

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 86623565

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 246 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet på felles oppsatte visningstidspunkt.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et attraktivt område på populære Ensjø – et sentrumsnært og trivelig nabolag, med kort vei til Kampen, Vålerenga, Hasle og Helsfyr. Kun få minutters gange fra leiligheten finner du Ensjø T-banestasjon med fire linjer og hyppige avganger – ca. hvert 2. minutt – som tar deg til Jernbanetorget på omtrent 5 minutter. Rett ved ligger også Ensjø Torg med bl.a. Spar, Åpent Bakeri og flere servicetilbud.

I Gladengveien finner du dagligvarebutikkene Rema 1000 og Kiwi, samt Europris. I samme gate ligger også Fresh Fitness, Olio, Squeese og den populære gastropuben Frøken smillas. Området betjenes også av flere busslinjer, inkludert Flybussen fra Ensjøveien.

Hasle Torg Nærsenter og Fyrstikktorget ligger i nærheten. På Hasle Torg finner du bl.a. Vinmonopolet, bakeri, nabolagsbaren LUN og SATS – i tillegg til at SATS også finnes på Kampen. På Fyrstikktorget ligger bl.a. Rema 1000, Baker Hansen og apotek.

Andre hyggelige tilbud i nærområdet er Kampen Bistro, Farine og Smia. For barnefamilier er Kampen Økologiske Barnebondegård et populært samlingspunkt, drevet av Oslo kommune i samarbeid med frivillige.

Ensjøbyen byr på flere grønne parker.
Tiedemannsparken, som er på hele 21 mål, blir den største, med tilrettelegging for ulike aktiviteter. To grønne parkdrag binder bydelen sammen og gjør det enkelt og hyggelig å gå eller sykle mellom områdene – f.eks. fra Valle Hovin til Kampen.

Fra Ensjø er det gode sykkelforbindelser helt inn til Østmarka, og kort vei til skiløypene i Lillomarka, som henger sammen med Nordmarka. Om sommeren er det enkelt å ta turen til Vippetangen, hvor båtene går ut til øyene i Oslofjorden.

Valle Hovin er hjemmebanen til Aktiv skøyteklubb, men brukes også av fotballspillere på alle nivåer. Jordal Amfi,

områdets ishockeyarena, har Jordal idrettspark som nærmeste nabo – med et aktivt miljø innen fotball, amerikansk fotball, rulleskøyter og skateboard. Riksanlegget for tennis ligger på Hasle og er åpent for både mosjonister og konkurransespillere. Flere skoler i nærområdet har eller vil få flerbrukshaller med et bredt tilbud til barn og unge.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 03.02.2014.

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 foreligger originale byggetegninger som stemmer overens med dagens planløsinig.
Tegning følger vedlagt.

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 byggeområde for boliger, forretning, bevertning, allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning) etter bestemmelene i S-4317, datert 20.06.2007. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Pågående plan- og byggesaker i område:
- Ensjøveien 12 D - oppføring av tre boligbygg, underjordisk garasjeanlegg og trafo - Riving av bebyggelse - Opparbeidelse av uteoppholdsarealer
Saksnummer hos plan- og bygningsetaten: 2025/11886 - Byggesak
Status: Under behandling
Kort beskrivelse av søknaden:
Det er opprinnelig gitt tillatelse til riving av eksisterende bebyggelse, oppføring av underjordisk garasjeanlegg og 3 boligbygg i 6 og 7 etasjer, samt oppføring av trafo og opparbeiding av uteoppholdsarealer. I tillegg er det gitt tillatelse til oppføring av ny fasade på eksisterende bygg på 129/18 (Felt A11) etter riving av tilliggende lagerhall.
Omsøkt endring: Reduksjon i antall parkeringsplasser fra 104, som godkjent i rammetillatelsen, til 76 plasser.

- Gladengveien 1 og Ensjøveien 14 - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Saksnummer hos plan- og bygningsetaten: 201918011 - Reguleringssak
Mottatt sak: 04.11.2019
Saken fortsetter i sak: 2025/06901
Status: Under behandling
Planforslag: Ensjøhjørnet AS, ved Selmer Eiendom AS foreslår å omregulere Gladengveien 1 og Ensjøveien 14 fra forretning, kontor, bevertning og allmennyttig formål (kultur, helse, trim og undervisning), bolig, industri til bolig, forretning, bevertning, annen offentlig eller privat tjenesteyting. Det foreslås i hovedsak boligbebyggelse i en kvartalsstruktur med opptil 7 etasjer + takoppbygg. Det legges opp til næringsarealer i 1. etasjer plassert i en base. Det foreslås å etablere omtrent 170 nye boliger. Det skal etableres to nye forbindelser langs øst og i nord, hvor disse kan koble seg til Østre og Vestre parkdrag i henhold til Veiledende plan for offentlige rom Ensjø (VPOR Ensjø). Det tillates høyder på opptil 7 etasjer og takoppbygg.

- Ensjøveien 16 - 22 - Planforslag til offentlig ettersyn
Saksnummer: 202209626 - Reguleringssak
Saken fortsetter i sak 2025/09924
Mottatt sak: 24.06.2022
Hensikten med forslaget: Hensikten med planforslaget er å videreutvikle eksisterende næringseiendommer til et variert område med flere formål og aktiviteter med høyere utnyttelse og nye byrom. Planen legger opp til en kombinasjon av nybygg og ombruk av eksisterende bebyggelse. Intensjonen er å bevare og ombruke Ensjøveien 18, 20 og 22, med påbygg på Ensjøveien 18 og 20, mens Ensjøveien 16 rives og erstattes av nybygg. Østre parkdrag videreføres og styrkes gjennom planområdet, og deler av parken skal ligge på taket til Ensjøveien 22.
Planforslaget: Planforslaget åpner for forretning, treningssenter, helse- og velværerelatert virksomhet, kultur, kontor, hotell, bevertning og håndverksvirksomhet. Intensjonen er å bevare Ensjøveien 18, 20 og 22 med påbygg på Ensjøveien 18 og 20. I tillegg foreslås det et nytt bygg på Ensjøveien 16. Høydene vil tilsvare 2 etasjer på Ensjøveien 22 (som dagens bygning) og deler av felt 1, og 6-7 etasjer på resterende felt. Maksimal tillatt utnyttelse er 30 000 m² bruksareal (BRA). Det foreslås regulert to nye gatetun som vil kunne fungere som torg/møteplass, samt park som vil bli en del av fremtidige Østre parkdrag, hvor taket på
Ensjøveien 22 vil inngå. Det reguleres også en gangveg som vil bidra til å binde Østre parkdrag med Gladengveien. 21 trær skal bevares på planområdet.

- Ensjøveien 3-15 - NRK - Normannsløkka - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Saksnummer: 202202903 - Reguleringssak
Mottatt sak: 22.02.2022

Saken fortsetter i sak 2025/06870
Planforsalget muliggjør ca 2500-3000 arbeidsplasser. I Ensjøveien 3-7 tilrettelegges det for institusjonsvirksomhet i form av nytt kringkastingshus for NRK. Bygningsmassen vil romme kontorvirksomhet, produksjonsvirksomhet og kulturvirksomhet. Deler av bygget vil romme publikums- og besøksarealer, inkludert studioer og konsertstudio. I Ensjøveien 9-15 tilrettelegge det for etablering av forretning, tjenesteyting, kontorvirksomhet, hotell, bevertning, idrettsfasiliteter eller annen næring i form av mindre håndtverksvirksomhet.
Planforslaget har til hensikt å tilrettelegge for utviklingen av et nytt kringkastingshus for NRK på Ensjøveien 3-7 (felt 1). Utover dette tilrettelegges det for en helhetlig byutvikling av planområdet som muliggjør utvikling av ny næringsbebyggelse på Ensjøveien 9-15 (felt 2 og 3). Plangrepet for Kringkastingshuset består av to volumer: en base på fire etasjer med tilnærmet samme høyde som omkringliggende bebyggelse (med 6 boligetasjer) og en inntrukket «krone» i form av et sirkulært bygg på tre etasjer over dette.
Det sikres etablering av nye, grønne byrom og forbindelser i tråd med overordnede planer.
Planforslaget legger til rette for en omfattende transformasjon av området - fra et bilbasert kontor- og industriområde dominert av harde flater og barrierer, til et flerfunksjonelt byområde med høy andel arbeidsplasser, bilfrie oppholdsrom og innslag av åpne og publikumsorienterte NRK-aktiviteter.

- Gladengveien 9A - forhåndskonferanse, oppføring av nye bygg og etablering av bykvartal
Saksnummer: 2025/23209 - Byggesak
Mottatt sak: 16.12.2025
Status: Under behandling
Beskrivelse: nneldende volumstudier for Gladengveien 9 og 11 (feltene C20 og D20) er utformet i henhold til premissene i reguleringsbestemmelse S-4317. Herunder plassering innenfor regulerte byggegrenser, tillatt utnyttelse, tilbaketrukket toppetasje, plassering av balkonger og krav til 1. etasjes høyde over Gladengveien. Kravet i felt C20 om en åpning i bygningsvolumet mot OT3 er integrert i prosjektet som en viktig visuell og fysisk forbindelse, og bidrar samtidig til å gi prosjektet egen identitet og karakter. Plasseringen av volumene er også vurdert for å gi best mulig solforhold på uteoppholdsareal, og dagslysforhold i leilighetene. Det søkes etablert et klassisk og elegant bykvartal, som både er åpent og tydelig definert. De to feltene inngår i en helhet med tanke på uterom og omgivelsene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

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

ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 61 143,-
Kostnad for utsatt betaling, inkludert utlegg foto*** kr. 4 150,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte og digital kampanje kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt av meglers provisjon kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto - Interiør og fasade kr. 5 500,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Tilstandsrapport, faktura sendes direkte til kunden kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 147 768,- 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 16. april 2026

Megler
Line Strifeldt Johansson, Eiendomsmegler / Siviløkonom / Partner
Tlf. 93095015

Meglerforetaket
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

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

Gladengveien 4H

Nabolaget Ensjø - vurdert av 334 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	**7 min** 0.5 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	**12 min** 0.9 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	**13 min** 1.1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 386 elever, 27 klasser	**8 min** 0.6 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	**13 min** 1.1 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	**13 min** 1.1 km
Valle Hovin videregående skole	**16 min**

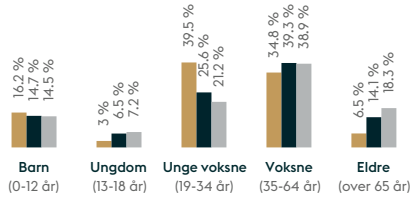
Offentlig transport

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

Barnehager

Stålverkskroken barnehage (1-5... 80 barn	**4 min** 0.3 km
Ensjø Torg barnehage (0-5 år) 62 barn	**4 min** 0.3 km
Petersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	**4 min** 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Kampen park	8 min
Kampen skole	8 min
Fresh Fitness Ensjø	2 min
SATS Kampen	9 min

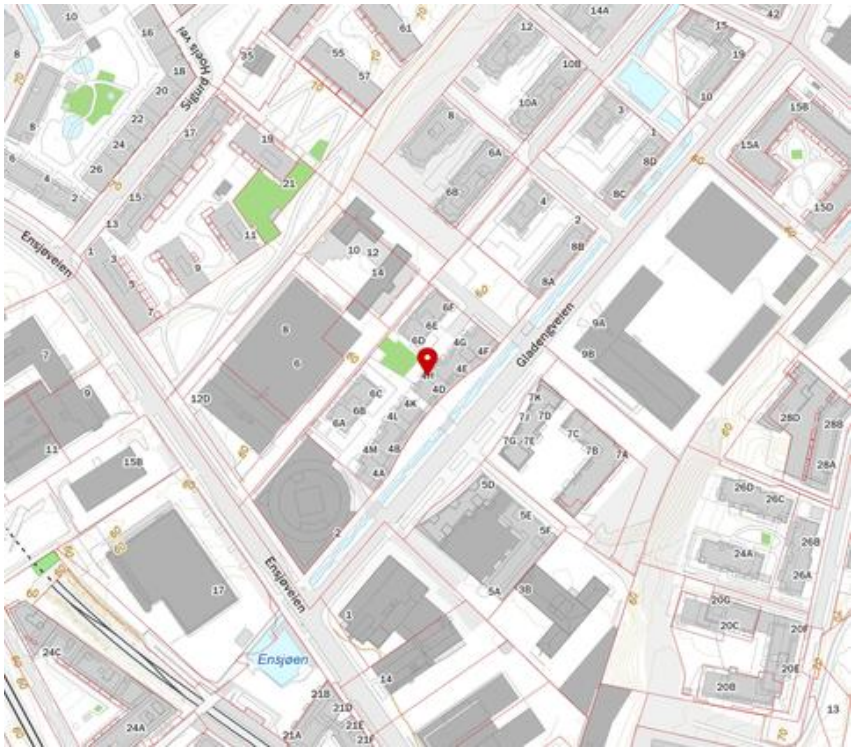
«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Gladengveien 4 H, 0661 OSLO

OSLO kommune

gnr. 129, bnr. 19

Andelsnummer 111

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 19.03.2026 **Rapportdato:** 07.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21043-5056 **Eiendomsverdi ref nr:** IH1472

Foretak: Boligform AS **Takstingeniør:** Karl-Magnus Gustavsen

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.

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter.

Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom. Vi hjelper deg og ta vare på dine verdier!



Rapportansvarlig

Karl-Magnus Gustavsen

Karl-Magnus Gustavsen

Uavhengig Takstingeniør

karl@takstpartner.no

992 55 357

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

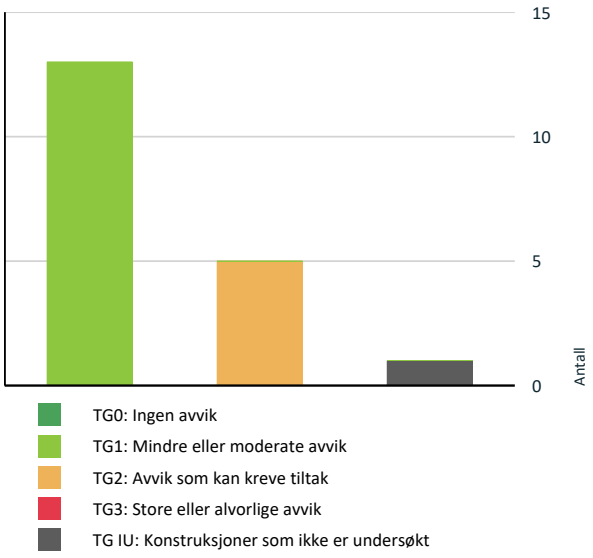
Borettslagsleilighet

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

Byggetegning nr. A0-05, datert 01.07.2013, er oversendt fra megler og kontrollert for eventuelle avvik i forhold til 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.

Borettslagsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning, generelt Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

Treflisene viser tegn til værslitasje og det er råte i enkelte bord.

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist trapping på fliser, sprekk i flisfuge og sprekk i silikonfuge i et begrenset område ved innvendig hjørne vis-à-vis dusjsonen. Slike skader er ofte overflatiske og av estetisk karakter, men kan også indikere bevegelser i underlaget som over tid kan påvirke fliser, fuger og underliggende tettesjikt.

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

- Membran/tettesjikt er ca 14-15år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

- Tettesjiktet/membranen ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, noe som gir begrensede muligheter for visuell kontroll. Siden membranen ikke kan konstateres visuelt, er man avhengig av tilstrekkelig dokumentasjon for å verifisere at tettesjiktet er riktig utført. Det er imidlertid ikke fremlagt noe dokumentasjon som beskriver hvilke produkter som er benyttet eller hvordan utførelsen er gjennomført. Membran, slukmansjett og fuktsikring av rørgjennomføringer eller innebygget sisternen kan derfor ikke verifiseres. Med bakgrunn i manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2 fordi at membran ikke kan dokumenteres.

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist fuktsvelling på innredningen. Produkter i et baderom er utsatt for mye vannpåkjenning i form av vannsøl og vanndamp. Det er derfor viktig at materiale som benyttes er tilpasset for dette. Levetiden til baderomsmøbelet kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert kvaliteten på produktet, monteringen og bruken.

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er avvik:

Fuktsøket viste varierende fuktverdier i nedre del av dusjsonen og rundt dusjbatteriet. Eier opplyser at dusjen ikke har vært i bruk de siste to ukene. Det er videre opplyst at det nylig er påført mikrosement i dusjsonen, og at overflaten fortsatt var under uttørking på befaringsdagen, noe som kan påvirke måleresultatene og gi restfukt i konstruksjonen.

I tidligere tilstandsrapport er det registrert langsgående sprekk i flis fra gulv og opp ca. 1 m, muligens grunnet bevegelser i konstruksjonen. Slike sprekker kan også medføre svekkelser i underliggende tettesjikt. Samlet medfører dette usikkerhet knyttet til fuktforholdene og tettesjiktets funksjon.

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BORETTSLAGSLEILIGHET



Byggeår
2012

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Jfr. punkt om vedlikehold av fellesdeler lenger bak i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Mikrosement i dusj - utført av Byggmester og Takstmann Haagensen AS
2025	Modernisering	Byttet stekeovn - egeninnsats
2023	Modernisering	Malt hovedsoverom - egeninnsats
2022	Modernisering	Malt stue - egeninnsats

UTVENDIG

Bygning, generelt

Beskrivelse

Boligblokk på 6 etasjer og kjeller med bærende konstruksjoner i betong med utfyllende bindingsverksvegger. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer, og utvendige fasader med pussede malte flater. Flatt yttertak, tekket med takpapp eller liknende. Grunnmur er utført i betong, med ukjent fundamentering. Dreneringsforholdene er ukjent.

Rapporten omfatter kun selve leiligheten og det som normalt faller under eierens selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Dette ansvaret inkluderer vanligvis alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten dekker derfor ikke bygningens fellesdeler, som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Unntaket er balkonger, vinduer og dører, som likevel vurderes i henhold til krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Kjøper anbefales å sette seg inn i sameiets eller borettslagets vedtekter og årsberetning for informasjon om utført og planlagt vedlikehold. Det oppfordres også til å innhente vedlikeholdsplaner og relevante rapporter som omhandler felles bygningsdeler i bygget.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Produsert av NorDan, 2012

Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder. Enkelte hakk og merker må forventes.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Fabrikkmalt entrédør av treverk med kikkehull, brann og lydklassifisert B30/40Db.
Produsert av Nordic

Fabrikkmalt balkongdør av treverk med 2-lags isolerglass.
Produsert av NorDan, 2012

Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder. Enkelte hakk, riper og merker må forventes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stuen er det adkomst til en nordvestvendt balkong på 7m². Balkongen er oppført i betong med trefliser på gulvet og har et rekkverk av stål med stående spiler. Balkongen er ellers utstyrt med markise og utebelysning. Rekkverkshøyden er ca. 1,12m, og høydeforskjellen ned til terrenget er ca. 11,5m.

Fallforhold, tettesjikt og slukløsning er ikke vurdert, da bygningsdelen var tildekket/skjult ved inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Treflisene viser tegn til værslitasje og det er råte i enkelte bord.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må påregnes utskifting av enkeltes trefliser. Uten tiltak vil slitasjen øke og medføre ytterligere nedbrytning av overflaten.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

På veggene er det malte slette flater i alle rom.

Innvendige tak med senket og malt gipshimling i boden og entré, mens øvrige rom har malte betongelementer. Takhøyden er målt til 2,50 i stuen og på soverommene.

På gulvet er det 3-stavs eikeparkett i alle rom.

Til info:
Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som kan forventes som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes. Det er gjennomført kontroll av gulvene for å avdekke eventuell knirk, og det ble verken registrert avvik under befaringen eller opplyst om feil. Det bemerkes likevel at knirk kan oppstå over tid som følge av fukt- og temperaturvariasjoner gjennom året, noe som er vanlig for parkett- og laminatgulv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av prefabrikerte betongelementer.

To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjell. Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert. I denne boligen er stuen og kjøkkenet kontrollert og avvikene ligger innenfor standardens krav til godkjente måleavvik.

- I stue/kjøkken ble det målt 2mm avvik på 2m, totalt 5mm gjennom hele rommet.
- På soverom 1 ble det målt 4mm avvik på 2m, totalt 6mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet for å få TG1, maks 20mm på 2m, totalt 30mm gjennom hele rommet for å få TG2 (iht NS3600).

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige hvitmalte fyllingsdører med slette dørblad.

Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder. Enkelte hakk, riper og merker må forventes.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift: Teknisk forskrift av 1997 med senere utgivelser
Dokumentasjon: Ingen

Badet er fra byggeåret 2011-2012 og er dermed omkring 15 år gammelt. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid, og takstmannen har derfor ikke kjennskap til badets oppbygning, materialvalg eller tekniske løsninger.

Tettesjiktet (membran) har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Normal levetid for påstrykningsmembran anslås til 10–30 år, avhengig av utførelse, kvalitet og bruksmønster.

Det gjøres oppmerksom på at skader i skjulte konstruksjoner kan oppstå uten forvarsel. På sikt må det påregnes utskifting av badet, men det er vanskelig å angi når dette vil være nødvendig.

Inntil oppgradering gjennomføres, anbefales det å benytte lukket dusjkabinett med avløp direkte til sluk for å redusere belastningen på gulv- og veggflater.



5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det mikrosement i dusjsonen, mens øvrige flater er belagt med fliser. Senket og malt innvendig tak med innfelt lys.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med mikrosement i dusjsonen samt elektriske varmekabler.

Dusjsonen er avgrenset med glassdører, noe som begrenser vannsøl på gulvet utenfor. Fallforholdene i dusjsonen er minimum 1:50, og vurderes som tilfredsstillende i henhold til TEK07, selv om fallet ikke opprettholdes fullt ut over 80 cm fra sluket. Forskriften krever imidlertid kun tilstrekkelig fall for områder som regelmessig utsettes for vann.
I dusjsonen er det målt et fall på mm over en avstand på 41-50cm

Høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er målt til 35 mm (anbefalt minimum 25mm).

Det er utført stikkprøver på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist trapping på fliser, sprekk i flisfuge og sprekk i silikonfuge i et begrenset område ved innvendig hjørne vis-à-vis dusjsonen. Slike skader er ofte overflatiske og av estetisk karakter, men kan også indikere bevegelser i underlaget som over tid kan påvirke fliser, fuger og underliggende tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slike skader er ofte overflatiske og av estetisk karakter, men kan også indikere bevegelser i underlaget som i enkelte tilfeller kan medføre utettheter i underliggende membransjikt. Dette kan ikke verifiseres uten destruktive inngrep. Dersom membranen er skadet, kan dette over tid medføre redusert fuktsikkerhet og økt risiko for fuktpåvirkning av underliggende konstruksjoner. Bruk av dusjkabinett kan vurderes som et risikoreduserende tiltak.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Badet har et plastsluk med klemring i dusjsonen.

Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon som viser membranløsningens type eller utførelse, og løsningen vurderes derfor som ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Membran/tettesjikt er ca 14-15år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

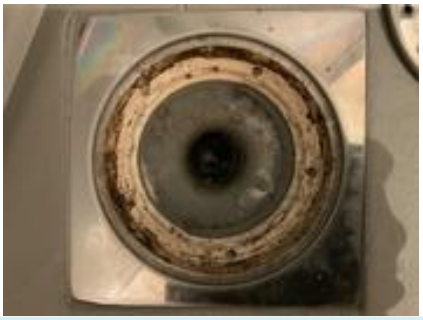
- Tettesjiktet/membranen ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, noe som gir begrensede muligheter for visuell kontroll. Siden membranen ikke kan konstateres visuelt, er man avhengig av tilstrekkelig dokumentasjon for å verifisere at tettesjiktet er riktig utført. Det er imidlertid ikke fremlagt noe dokumentasjon som beskriver hvilke produkter som er benyttet eller hvordan utførelsen er gjennomført. Membran, slukmansjett og fuktsikring av rørgjennomføringer eller innebygget sisternen kan derfor ikke verifiseres. Med bakgrunn i manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2 fordi at membran ikke kan dokumenteres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må tettesjiktet skiftes ut, men det er vanskelig å fastslå nøyaktig når dette vil være nødvendig. Alle membraner vil bli harde og sprø med tiden, og levetiden påvirkes av faktorer som materialkvalitet, installasjon, eksponering og bruksbelastning. Membranen skal være fleksibel nok til å tåle små bevegelsene som ofte skjer i bygninger. Hvis den blir sprø, vil den sprekke ved den minste bevegelse. Når membranen får sprekker, vil den ikke lenger være vanntett, og fukt kan trenge inn i konstruksjonen.

Vanlig levetid for påstrykningsmembraner er 10–30 år.
Vanlig levetid for underliggende banemembran er 20-40 år.

- Det må fremlegges tilfredsstillende dokumentasjon på produkter og utførelse for å oppnå tilstandsgrad 1. For eldre bad vil det imidlertid i de fleste tilfeller være svært vanskelig, og ofte umulig, å fremskaffe slik dokumentasjon. Uten dette forblir valg av materialer og utførelsesmetode ukjent, noe som medfører risiko for skjulte feil – for eksempel mangelfull eller feilmontert membran – som først oppdages ved fuktskader.



5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Innredningen er bestående av servant med underskap, overskap med speildører og lys, dusjhjørne med svingbare glassdører, veggmontert toalett med utenpåliggende sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist fuktsvelling på innredningen. Produkter i et baderom er utsatt for mye vannpåkjenning i form av vannsøl og vanndamp. Det er derfor viktig at materiale som benyttes er tilpasset for dette. Levetiden til baderomsmøbelet kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert kvaliteten på produktet, monteringen og bruken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innredningen fungerer fint med dette avviket, men for å få tilstandsgrad 1 må innredningen utbedres eller skiftes ut. Fuktsvelling er først og fremst et estetisk skjemmende. Utbedring av registrert avvik må vurderes ut ifra egne preferanser.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet har mekanisk avtrekk via en ventil i taket over servanten og tilluft via en luftespalte på 12mm under dørbladet.

Trekkforholdene er testet med et papirark og vurderes som tilfredsstillende.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsonen grenser mot fellesareal og annen leilighet. Det ble istedenfor foretatt et enkelt fuktsøk med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS2 på utsatte veggflater.

Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Ved dusjing direkte på veggflatene vil det komme fuktighet bak flisene, dette er helt normalt, og er ikke farlig så lenge membransjiktet er tett. Fuktindikatoren har vanskeligheter med å skille mellom fukt som har samlet seg i fliser og lim, og eventuell fukt som skyldes lekkasje inn i konstruksjonen. Resultatene må derfor vurderes som veiledende, da bruksfuktigheten trenger tid til å tørke opp.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fuktsøket viste varierende fuktverdier i nedre del av dusjsonen og rundt dusjbatteriet. Eier opplyser at dusjen ikke har vært i bruk de siste to ukene. Det er videre opplyst at det nylig er påført mikrosement i dusjsonen, og at overflaten fortsatt var under uttørking på befaringsdagen, noe som kan påvirke måleresultatene og gi restfukt i konstruksjonen.

I tidligere tilstandsrapport er det registrert langsgående sprekk i flis fra gulv og opp ca. 1 m, muligens grunnet bevegelser i konstruksjonen. Slike sprekker kan også medføre svekkelser i underliggende tettesjikt. Samlet medfører dette usikkerhet knyttet til fuktforholdene og tettesjiktets funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av de registrerte forholdene. Inntil forholdet er nærmere avklart, kan bruk av dusjkabinett vurderes som et risikoreduserende tiltak for å begrense vannbelastningen på konstruksjonen. Uten tiltak kan eventuelle fuktforhold forbli uoppdaget og over tid føre til skade i konstruksjonen.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE / KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter, laminat benkeplate med plater på bakvegg, rustfri oppvaskkum, ventilator med utluft og innfelte hvitevarer bestående av stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøle- og fryseskap

Komfyrvakt: Nei
Automatisk lekkasjestopper: Nei

Det er ikke krav om verken komfyrvakt eller automatisk lekkasjestopper på dette kjøkkenet, da bygningen er oppført etter TEK97. Kravene til disse sikkerhetstiltakene ble først innført med Teknisk forskrift fra 2010. Likevel anbefales det sterkt å installere både komfyrvakt og lekkasjesikring for å øke sikkerheten og redusere risikoen for brann og vannskader.

5. ETASJE > STUE / KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk fra et sentralt avtrekksanlegg i bygget eller boligen via en kjøkkenhette plassert over kokesone.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da dette krever spesialkompetanse og utstyr. Avtrekkes funksjon er vurdert basert på en enkel test med ark/papir eller røykampull, uten tallfestede målinger. Det er ikke rapportert om feil eller mangler, og ventilasjonen virker å fungere tilfredsstillende ut fra de observerte forholdene.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har skjulte rørføringer med rør-i-rør system. Fleksible vannrør er lagt i varerør fra fordelerskapet i entré og frem til hvert enkelte tappested i leiligheten. Ved en eventuell lekkasje på vannrørene skal lekkasjevannet ledes til fordelerskapet. Fordelerskapet har overløp som skal lede lekkasjevannet videre ut på baderomsgulvet. Stoppekraner er plassert i fordelerskapet.

Vannrørene ligger skjult i konstruksjonen så det er ikke mulig å kontrollere om anlegget er riktig utført. Vurderingen er basert på alder (forventet levetid) og synlige avslutninger. Det ble ikke observert synlig avvik som tyder på noe feil eller mangler med anlegget



Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast.

Øvrige avløpsrør er skjult i konstruksjonen og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep eller bruk av spesialutstyr. Tilstanden er derfor vurdert ut fra gjenværende levetid. Lufting og stakemuligheter for avløpsanlegget er ikke synlige og er heller ikke vurdert, da dette er et boligbygg med flere boenheter.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg.

Et balansert ventilasjonsanlegg er et viftesystem designet for å levere frisk, filtrert luft og trekke ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den utgående luften gjenvinnes og overføres til den friske luften, som deretter fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dette reduserer behovet for ekstra energi til oppvarming av friskluften. For å sikre optimal funksjon krever anlegget regelmessig innregulering, ettersyn og filterskifte.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da dette krever spesialkompetanse og utstyr. Ventilasjonens funksjon er vurdert basert på en enkel test med ark/papir eller røykampull, uten tallfestede målinger. Det er ikke rapportert om feil eller mangler, og ventilasjonen virker å fungere tilfredsstillende ut fra de observerte forholdene.

VEDLIKEHOLD:
Det ble utført service og filterskifte av ventilasjon i juni 2024

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen varmes opp med radiatorer tilkoblet et fjernvarme -/sentralfyringsanlegg.

Radiatorene er tilkoblet med plastrør, med fordelerskap for varmeanlegget plassert i entré.

Varmeinstallasjonen ble ikke funksjonstestet under befaringen. Det ble imidlertid ikke opplyst om feil eller mangler ved bruk.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i boden, og det elektriske anlegget i leiligheten består av skjult kabling. Hovedsikringen er på 63A

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.
   2011

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   :
   Følgende arbeider på det elektriske anlegget er opplyst utført basert på fremlagt dokumentasjon og tilgjengelige opplysninger.

   2011
   Installasjoner i boliger i blokk og fellesarealer
   - Samsvarserklæring fra Ørnulf Wiig Installasjon A/S er fremlagt

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

Tilstandsrapport

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Eventuelle innfelt lys er ikke tatt ned da takstmannen ikke har tilfredstillende kompetanse til å ivareta egen sikkerhet. Spørsmål 1-7 er besvart av eier.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket tilfredsstiller imidlertid kravene som var gjeldende på byggetidspunktet, og det er ikke krav om oppgradering til dagens forskriftskrav. Likevel kan en lavere rekkverkshøyde medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn og eldre, og bør vurderes ut fra et sikkerhetsmessig perspektiv.

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

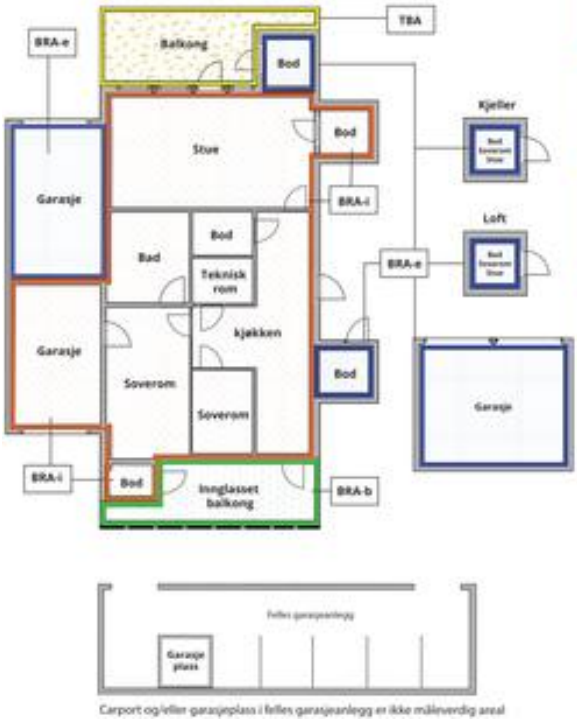
Hva er måleverdig areal?

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

Borettslagsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	59			59	7
Kjeller		7		7	
SUM	**59**	**7**			**7**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmåling er utført med avstandslaser på stedet og rundet opp/ned iht gjeldene avrundingsregler. Det gjøres oppmerksom på at dør -/vindusnisjer, innvendige vegger, sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940:2024 og takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

Boligen disponerer én kjellerbod på 6,85m², merket med 5022.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, jf. NS 3940:2024. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggetegning nr. A0-05, datert 01.07.2013, er oversendt fra megler og kontrollert for eventuelle avvik i forhold til dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: - Jfr. punkt om tilbygg / modernisering i rapporten

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
19.3.2026	Karl-Magnus Gustavsen	Takstingeniør
	Erik Ripel Eie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	129	19	0	0	5246.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gladengveien 4 H

Hjemmelshaver
Eie, Erik Ripel
Mentzen, Thea Helen

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
5022/ELLIPSEN BORETTSLAG	997523385	5022	OBOS Eiendomsforvaltning AS / 22865999	Eie, Erik Ripel. Mentzen, Thea Helen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
111	5 000	738 000	22 971	1 648 017

Kommentar
Fellesgjeld og fellesformue er opplyst av forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet i barnevennlige omgivelser på Ensjø i Oslo, bydel Gamle Oslo. I nærområdet finner du skoler, barnehager, cafeer, restauranter, matbutikker samt hyggelige serverings- og underholdningslokaler. Det finnes flere skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Det finnes flere parker og grøntarealer som jordal park, kampen park, Klosterenga park, Middelalderparken, Svartdalsparken, Tøyenparken og Botanisk hage i nærområdet. En kort tur unna finner du Oslofjorden med lokale badestrender som Sørenga sjøbad og Operastranda. Det er også gode shopping muligheter i nærheten med kort vei til kjøpesenter som Byporten shopping eller Oslo city med flere spisesteder, matbutikk, klesbutikker og øvrige servicetilbud. Det er et godt opparbeidet kollektivtilbud i området me T-bane på Ensjø og flere bussholdeplasser i området.

Om tomten og borettslaget

Borettslaget består av 152 andelsleiligheter.
Ellipsen borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997523385, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:
Gladengveien 4
Gladengveien 6
Gårdsnummer 129 og bruksnummer 19.
Første innflytting skjedde i 2013. Tomten er på 5 246 m2.

Andre opplysninger

- Boligen disponerer én kjellerbod på 6,85m², merket med 5022.
- Telia er leverandør av kabel-tv og internett til borettslaget.
- Boligen disponerer ikke egen parkeringsplass, men eier opplyser at borettslaget har parkeringsplasser tilgjengelig for utleie etter venteliste.

Vedlikehold i borettslaget

2025
Skifte av håndbrannslukkere i hver leiligheten
Sluttføring av bytte av lysarmaturer i oppganger og boder
Løpende vedlikehold av heiser og bytte av belegg i alle 6 heiser
Maling av levegger og mange dører i kjelleren
Rens av avløpsrør i hele bolig delen.

For øvrig vedlikehold av fellesdeler, kontakt styret i borettslaget/sameiet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	86623565			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget/sameiet. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Sendt til kunde.	Fremvist		Nei
Vedtekter		Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier		Viste og gav informasjon på befaringen og tilsendt info på mail.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ingen vesentlige avvik registrert.	Gjennomgått		Nei
Megler		Tilsendte opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger vedrørende forsikring, fellesgjeld og formue.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ingen avvik registrert.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	

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

Takstmannen er ikke autorisert for VVS- eller el-anlegg, og vurderingene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktiget, da en fullstendig vurdering krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Rapporten omfatter i hovedsak leilighetens innvendige bygningsmasse. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt en fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert for selve boligen.

Alle oppgitte årstall for vedlikehold er basert på informasjon fra eier/kunde, med mindre annet er spesifisert.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Thea Helen Mentzen	9578-5999-4-3749385	2026-04-15 21:27:23
Erik Ripel Eie	9578-5999-4-3689968	2026-04-15 21:56:56

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
15. apr. 2026

Oppdragsnummer
21-0018/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gladengveien 4H, 0661 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Erik Ripel Eie, Thea Helen Mentzen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 86623565
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester og takstmann Haagensen AS

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Service og filterskifte av ventilasjon juni 2024

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Sprekk i fliser i dusjhjørne

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Skjeggkrebekjempelse i bygget oktober 2020 og april 2021 Mus, maur og rotter ved fellesområde (ute) juli 2022

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2021

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 2021

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Bygging av nytt NRK-bygg i nærområdet

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Et område i stadig vekst. Det bygges mye rundt omkring, men dette har ikke vært til sjenanse for oss. Annet: - Ripe i gulvet på gjesterommet - Knott/timer på kjøkkenvifte fungerer ikke. Vifta fungerer, men timeren går ikke og man må skru vifta av manuelt. - Tidvis dårlig lyd i telefonen tilknyttet ringeklokka. - Rullgardin på hovedsoverom er hard og "knirker" når man drar den opp og ned.

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: 21-0018/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Erik Ripel Eie	**2026-04-15**	**Thea Helen Mentzen**	**2026-04-15**

Identifikasjon

Erik Ripel Eie

Identifikasjon

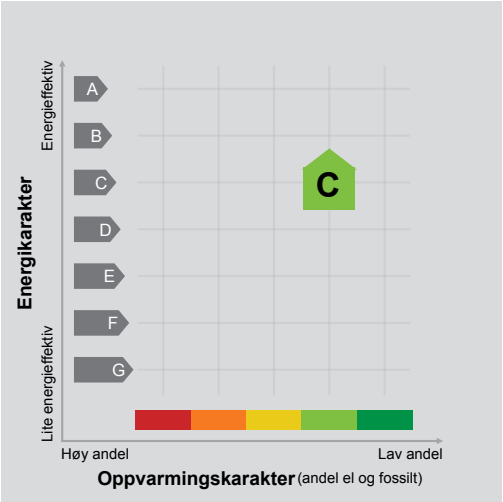
Thea Helen Mentzen

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Gladengveien 4H
Postnummer	0661
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	129
Bruksnummer	19
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300195118
Bruksenhetsnummer	H0503
Merkenummer	Energiattest-2025-219574
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt



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.enova.no/energimerking.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2010
Bygningsmateriale:	
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Mari Wang
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: m.wang@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0018/26 . Vår ref.: 0672-1-5022 Dato: 02.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	ELLIPSEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	997523385
Andelseier:	Eie, Erik Ripel
Medeier:	Mentzen, Thea Helen
Leilighetsnummer:	5022
Adresse:	Gladengveien 4 H, 0661 OSLO
Andelsnummer:	111
Gnr.	129
Bnr.	19

Borettsinnskudd: Kr. 738 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 86623565.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

s.0680+0672 har inngått avtale om månedlig energiavregning via Techem fra 01.01.26. energiavregning@obos.no kontaktpunkt for rådgiver
Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/ Hjemmesiden www.ellipsen.no inneholder mye relevant informasjon. Ellipsen borettslag er seksjon nr 3 i Gladengtunet eierseksjonssameie (org. nr.911 555 808) Energiavregning: Ja. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no IN-lån: forfall 30.05 og 30.11. Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene. Forvaltningskonsulenten har fått fullmakt fra styret til å godkjenne nye andeleiere. E-post: iselin.kvamme.pedersen@obos.no Parkeringsanlegget i U1 og U2 betjener både næringsvirksomheter og beboerne i Ellipsen borettslag. Ca. 70% av boligene i borettslaget har rett til å leie 1 garasjeplass. Leiligheter uten rett til leie av plass vil kunne inngå leieavtale dersom det finnes ledige plasser. Kontaktperson er Joachim Kristiansen hos Park

Nordic -tlf: 484 59 600, e-post: joachim@parknordic.no. Styret har besluttet å øke felleskostnadene med 10 % fra 01.01.24.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207366811
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	120 004 234,71
Innfrielsesdato:	30.03.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 13 914,90,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820736681; IN lån 1 - Akonto renter	6 696,70	
Lån nr: 9820736681; IN lån 1 - Akonto avdrag	2 435,40	
Felleskostnader	4 782,80	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	519,-
Fradragsberettigede kostnader:	86 309,-
Annen formue:	22 971,-
Gjeld:	1 648 017,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207366811
Restsaldo:	1 642 991,73
Kapitalkostnader:	8 743,89
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 642 991,73,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Morten Wiker Røstengen pr. e-post: morten.rostengen@gmail.com eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Lasse Høier, e-post: ellipsen@styrerommet.no

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 672
ELLIPSEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ELLIPSEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i ELLIPSEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jardar Bakke er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0672 Ellipsen borettslag.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 248.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 248.000

Sak 7

Høyde på hekk 1.etasje

Forslag fremmet av:
Mats Andrè Solvang

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Valg av styre

Roller og kandidater

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

- Lasse Høier

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

- Karima Ettayebi

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

- 1.Dimitry Vik
- 2.Jonas Widmann

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling til verv.pdf

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Grete Karin Klæboe

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

- Jonas Widmann

Sak 10

Valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Guro Elise Moslie

Grete Karin Klæboe

Eivind Vargas Theodorsen

Forslag til vedtak

Valgt

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024 Ellipsen borettslag

Tillitsvalgte

Tillitsvalgte siden forrige ordinære generalforsamling:

Styret

Leder: Lasse Høier Gladengveien 4 H

Nestleder: Espen Herulf Strand Gladengveien 4 H

Styremedlem Siw-Monica Bekken Gladengveien 4 H

Styremedlem: Sindre Cools Berg Gladengveien 6 E

Varamedlem: Thomas Lundbye Gladengveien 4 H

Varamedlem: Eivind Theodorsen Gladengveien 4 L

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert: Eivind Theodorsen Gladengveien 4 L.

Varadelegert: Jonas Widmann Gladengveien 4 L

Valgkomiteen:

Medlem: Ove Bengt Berg Gladengveien 6 E

Medlem: Guro Elise Mosli Gladengveien 4 H

Medlem: Grete Klæbo Gladengveien 4 H

Generelle opplysninger om Ellipsen borettslag

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

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

Gladengveien 4

Gladengveien 6

Gårdsnummer 129 og bruksnummer 19.

Første innflytting skjedde i 2013. Tomten er på 5 246 m².

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

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

Ellipsen borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Eierskifte – nye andelseiere:

18 eierskifter ble gjennomført i borettslaget i 2024.

Styrets arbeid

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

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

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

Noen av sakene styret synes er viktig å framheve:

Skadesaker i borettslaget – balkong og balkongdør:

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

Forsikringssaker:

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

Sykkel og ski:

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

Utbyggingssak på nabotomten, Ensjøveien 12 D:

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

Saken kan følges på saksinnsyn:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202456000

Vedlikeholdsarbeid som har blitt utført i denne styreperioden:

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

Vedlikeholdsoppgaver for 2025:

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

Vedlikehold de kommende åra:

- Ny skjeggkrebehandling
- Bytte av porttelefonanlegg vurderes

Miljøkonto:

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

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

Vibbo:

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

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

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

Gladengtunet Eierseksjonssameie:

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

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

Sameiets arealfordeling/eierbrøk er slik:

Seksjon 1 Næring (garasje) 6355/18640

Seksjon 2 Næring 1563/18640

Seksjon 3 Bolig 10722/18640

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

Det har vært behandlet 60 styresaker fordelt på 8 styremøter.

Arbeid som er utført i 2024:

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

Til generalforsamlingen i Ellipsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

672 ELLIPSEN BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

Oslo,12.03.2025
Styret i Ellipsen Borettslag

Lasse Høier	Siw Monica Bekken	Sindre J. Cools Berg

Espen Herulf Strand

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Viderefakturert egenandel	10 000
Miljøfond	83 465
Ukjent innbetaling *	2 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**95 465**

***** innbetaling fra avsluttet kontonummer som Brl har inntektsført

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-31 891
SUM PERSONALKOSTNADER	**-31 891**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 226 780.
I tillegg har styret fått dekket julebord og bevertning til styremøte for kr 8 454, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 322
Fornebu Forvaltning AS	-8 750
SUM KONSULENTHONORAR	**-20 072**

NOTE: 8

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

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER	
Eiendomsskatt	-131 056
Vann- og avløpsavgift	-1 228 834
Renovasjonsavgift	-613 435
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 973 325**

NOTE: 10

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

NOTE: 11

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

***** Deler av summer er tilbakebetaling av utbytte forsikring til Gladengtunet

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lånOBOS Boligkreditt	-6 982 089
Renter på leverandørgjeld	-616
SUM FINANSKOSTNADER	**-6 982 705**

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2013	394 115 000
SUM BYGNINGER	**394 115 000**

Tomten ble kjøpt i 2013.
Gnr.129/bnr.19
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. Noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar
Selskapet eier 10722/18640 deler av Gladentunet Eierseksjonssameie

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

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

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

NOTE: 16

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD

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

NOTE: 17

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

For lite innbetalt kapitalkostnader, IN-lån	37 064
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**37 064**

NOTE: 18

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-336 135
SUM INNTEKTER	**-336 135**
KOSTNADER	
Fjernvarme	336 135
	336 135
SUM ENERGIAVREGNING	**0**

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

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

NOTE: 19

ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE: 20

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

NOTE: 21

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2013	-128 002 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-128 002 500**

NOTE: 22

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-46 683
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-46 683**

NOTE: 23

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Ukjent innbetaling fra tidligere beboer	-5 010
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-5 010**

NOTE: 24

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	128 002 500
Pantelån	125 818 402
Beregnede IN-forpliktelser	164 026 902
TOTALT	**417 847 804**

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

Bygninger	394 115 000
Tomt	32 560 000
TOTALT	**426 675 000**

Valgkomiteens innstilling til verv – Ellipsen borettslag

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

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

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

Styret:
Styreleder: Lasse Høier, Gladengveien 4 H (gjenvalg 2 år)
Styremedlem: Espen Strand, Gladengveien 4 H (ikke på valg)
Styremedlem: Karima Ettayebi, Gladengveien 4 M (ny 2 år)
Styremedlem: Sindre Cools Berg, Gladengveien 6 E (ikke på valg)
1. varamedlem: Dimitry Vik, Gladengveien 6 E (ny 1 år)
2. varamedlem: Thomas Lundbye, Gladengveien 4 H (gjenvalg 1 år)

Borettslagets representant på OBOS´ generalforsamling:
Representant: Grete Karin Klæboe, Gladengveien 4 H (ny 1 år)
Vararepresentant: Jonas Widmann, Gladengveien 4 L (gjenvalg 1 år)

Valgkomite:
Guro Elise Mosli, Gladengveien 4 H (gjenvalg 1 år)
Grete Karin Klæboe, Gladengveien 4 H (gjenvalg 1 år)
Eivind Vargas Theodorsen, Gladengveien 4 L (ny 1 år)

For valgkomiteen
23. februar 2025

Ove Bengt Berg, Guro Elise Mosli, Grete Karin Klæboe

Protokoll til årsmøte 2025 for ELLIPSEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 997523385
Møtet ble avholdt 8. april kl. 18:00, OBOS Kværnerbyen. Freserveien 1.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Jardar Bakke er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Morten Røstengen foreslått. Som protokollvitner ble Guro Elise Mosli...foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 248.000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 248.000

✓ **Vedtatt.**

7. Høyde på hekk 1.etasje

Fremmet av: Mats Andrè Solvang

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Borettslaget tillater at hekkene i første etasje kan ha en høyde opp til skilleveggene. Alternativt kan beboere i første etasje benytte en bestemt type innsynsvegg for økt skjerming, dersom en felles løsning for dette vedtas.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag : Styret ønsker ikke innsynsvegg for første etasje, da dette er uforholdsmessig dyrt, men ønsker å hindre innsyn med hekker. Hekkene vil sakte men sikkert komme opp i høyden med skilleveggen.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Valg av styre

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Lasse Høier

Følgende stilte til valg:
Lasse Høier

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Karima Ettayebi

Følgende stilte til valg:
Karima Ettayebi

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
2.Thomas Lundbye
1.Dimitry Vik

Følgende stilte til valg:
2.Thomas Lundbye
1.Dimitry Vik

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Grete Karin Klæboe

Følgende stilte til valg:
Grete Karin Klæboe

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Jonas Widmann

Følgende stilte til valg:
Jonas Widmann

10. Valgkomite

Guro Elise Moslie

Grete Karin Klæboe

HUSORDENSREGLER FOR

ELLIPSEN BORETTSLAG

VEDTATT I JANUAR 2013
Sist endret 11.04.2023.

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

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

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

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

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

§ 3 Bruk av balkongene

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

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

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

§ 4 Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

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

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

§ 5 Antenner

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

§ 6 Søppel

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

§ 7 Fellesarealer

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

§ 8 Solavskjerming

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

§ 9 Endring av husordensreglene

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

Søknad om dyrehold

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

Erklæring

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

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

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

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde …….. på de underskrevne vilkår.

2. Styret avslår søknaden på grunn av ……

……..

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

Vedtekter

for Ellipsen borettslag, org nr 997 523 385

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

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

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

(8) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

5-4 Egenandel ved uforutsette skader
Borettslaget kan kreve kr. 10 000 i egenandel fra andelseier ved uforutsette skader uavhengig av om forsikringen benyttes eller ikke og uavhengig av skyld fra brukers side.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Spor Arkitekter AS
Postboks 5173 Majorstua
0302 OSLO

Dato: 03.02.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201001588-74 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Vivi Larsen | Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST - GLADENGVEIEN 4 - 6

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

.

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

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.02.2014 av:

Vivi Larsen - Saksbehandler
Toril Gulbrandsen - for enhetsleder Sigurd Knudsen

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

SYMBOLFORKLARING BRANNLINJER

- Brannvegg/seksjoneringsvegg REI 120-M/A2-s1, d0 (A120)
- Branncellevegg EI 90/A2-s1, d0 (A90)
- Branncellevegg EI 60/A2-s1, d0 (A60)
- Branncellevegg EI 30/A2-s1, d0 (A30)

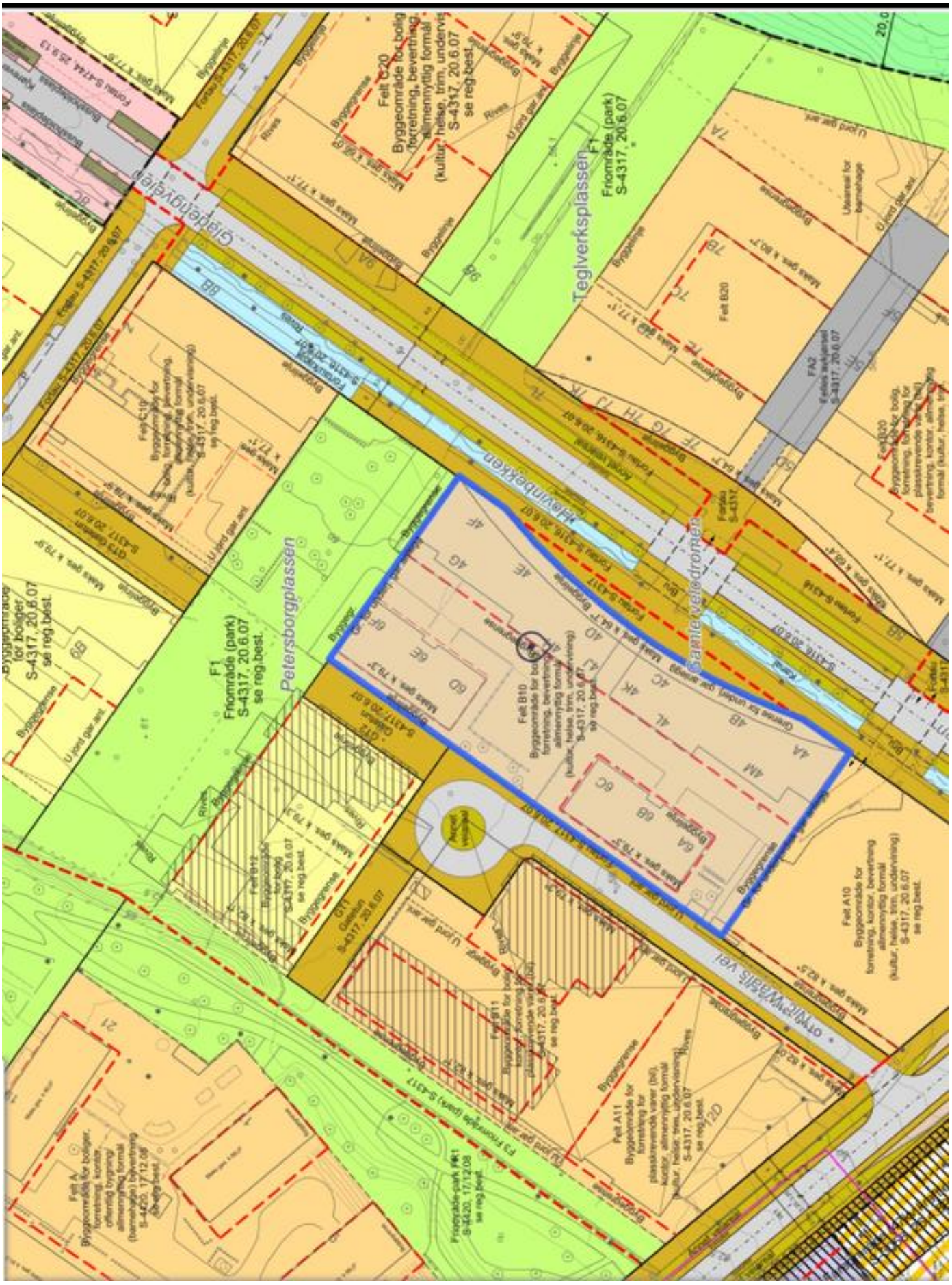


A0-05

Gladengveien DA
G.nr. 129 B.nr. 19+35, Gladengveien 4-6
Ferdigattest
Plan 5. etasje

Spor Arkitekter AS
Rlastredet 75D, Pb. 5173 Majorstua, 0302 OSLO
Telefon 22 93 14 20, Telefax 22 93 14 21

Fil nr.:	Howells Ferdigattest.pln
Dato:	01.07.2013
Sak	Gladengveien 4-6
Sign./kontr.:	
Mål:	1:200
Tegn. nr.:	Rev.
A0-05	

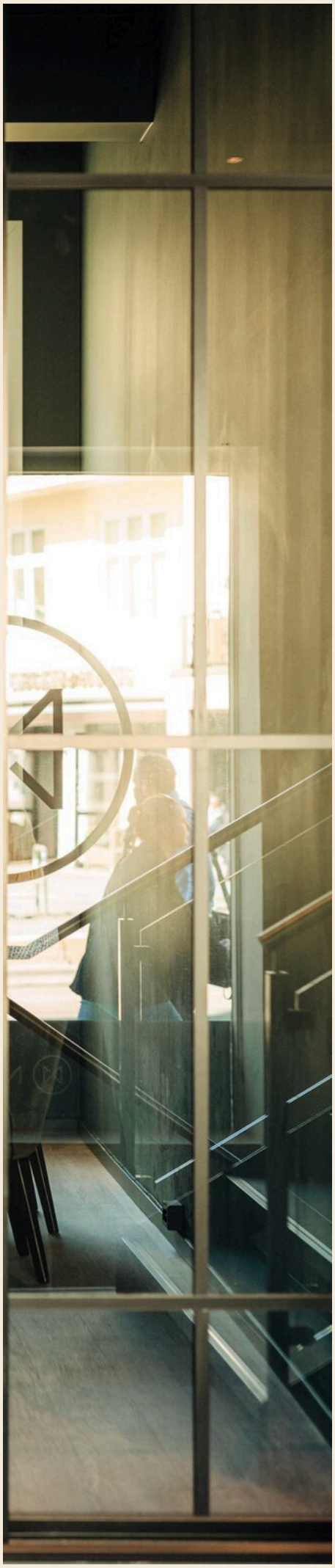

Teglverksplassen
F1
Friområde (park)
S-4317, 20.6.07
Petersborgplassen
Samlevei
Felt B20
Felt B10
Felt A10
Felt A11
Felt C20
Felt C10
Felt A
Felt B11
Byggeområde for boliger
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
Byggegrense
Riving
Kjørbar vinsjehall
Friområde (park) nr.1
S-4420, 17.12.08
se reg.best.

Velkommen til

Nordvik Løren

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 Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. 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.



Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

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: 21-0018/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gladengveien 4H 0661 OSLO
Matrikkel: Gnr 129, bnr 19, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

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:

Line Strifeldt Johansson

Eiendomsmegler / Siviløkonom / Partner
Nordvik Løren
l.johansson@nordvikbolig.no
930 95 015