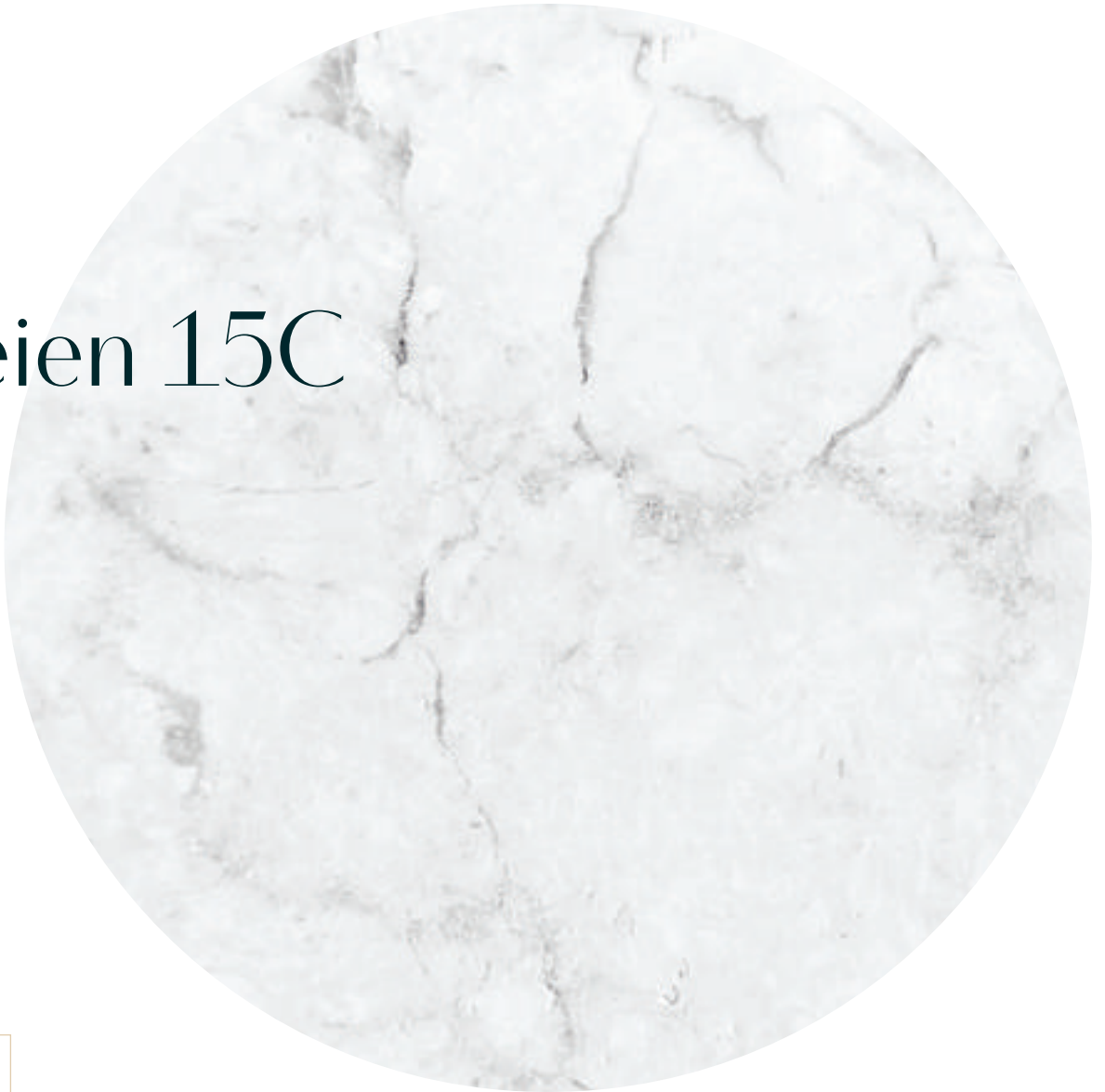


Gladengveien 15C



Velkommen til

Gladengveien 15C



Salgsoppgaven produsert 17. august 2025

Ensjø

Lys og moderne selveier i bygg fra 2012 med solrik terrasse på 10 m² - Kjøkken og gulv fra 2021 - Fyring og v.vann inkl.

Prisantydning	4 700 000,-
Omkostninger	118 850,-
Totalpris	4 818 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 395,-
BRA-i	46 kvm
Totalt BRA	51 kvm
Soverom	1
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2012
Megler	Renate Finnanger Fløan
Telefon	902 15 515
E-post	r.floan@nordvikbolig.no




weber
SPIRIT



Kort fortalt

En lys og moderne 2-roms selveierleilighet i bygg fra 2012, beliggende skjermet og sentralt på populære Ensjø.

Her bor man stille og rolig til vendt ut mot grønne og pent opparbeidede fellesarealer. Attraktiv beliggenhet hvor alt av fasiliteter og servicetilbud ligger i umiddelbar nærhet med blant annet svært gode kollektivforbindelser med t-bane og buss.

- Stor skjermet markterrasse på 10 m² med gode solforhold
- Lave felleskostnader inkl. varmtvann, fyring og internett
- Balansert ventilasjon og fjernvarme
- Moderne enstavs eikeparkett, 2021
- Lekkert kjøkken fra Kvik, 2021
- God og arealeffektiv planløsning
- Omkledningsrom/innvendig bod
- Mulighet for garasjeleie
- Generøst soverom
- Store vindusflater
- Felles takterrasse
- Utleie tillatt
- Bod i kjeller

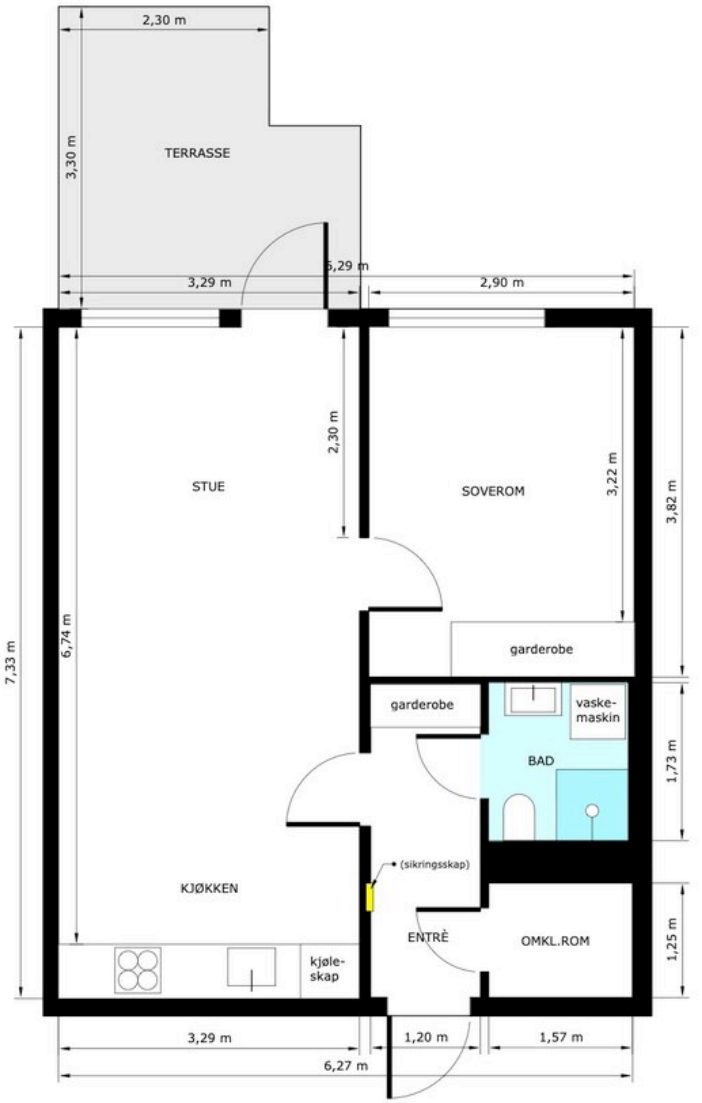
Arealer og innhold

BRA-i:	46 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	51 kvm
TBA:	10 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 46 kvm.
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 10 kvm.

GLADENGVEIEN 15C
1.ETG




















Weber
SPIRIT



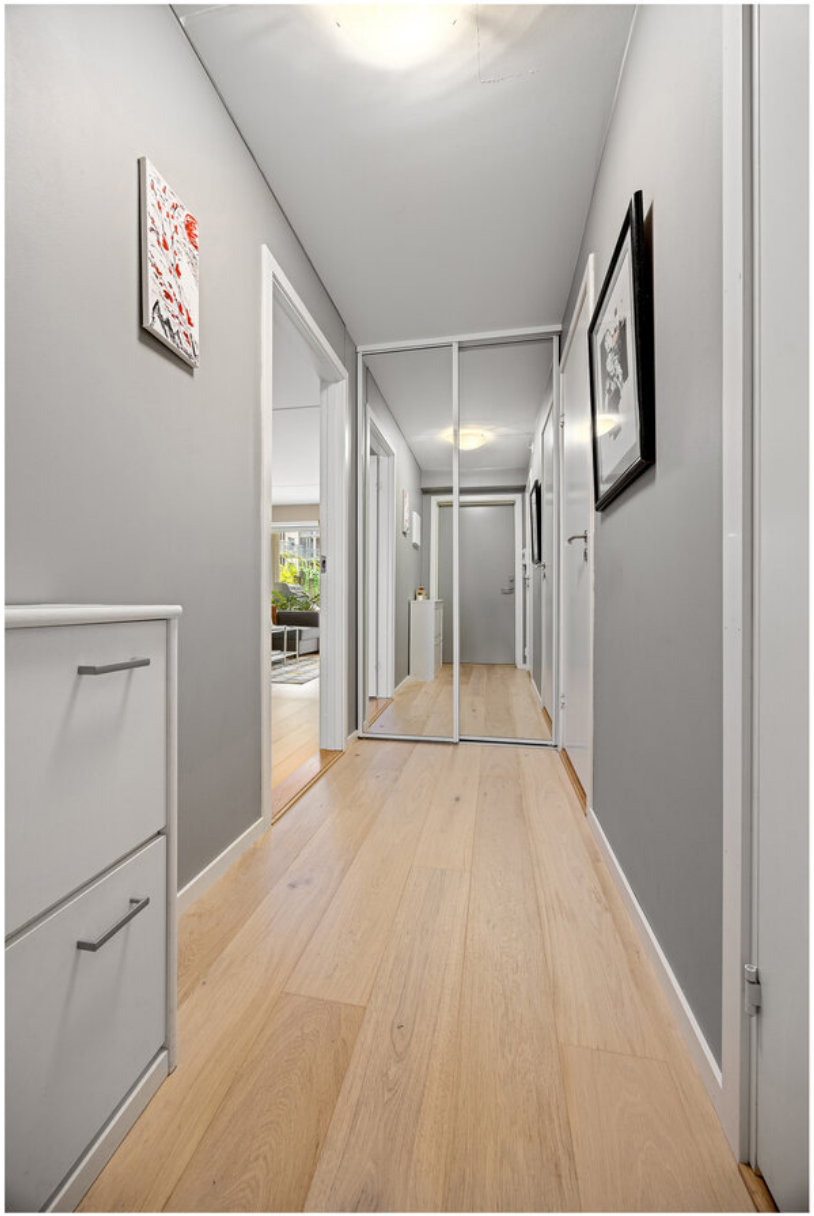
















Informasjon

Gladengveien 15C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0435/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Gladengveien 15C, 0661 OSLO
Gnr 129, bnr 33, snr 15 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Andreea Pirvu

Kjøpesum og omkostninger
4 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
117 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
118 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
131 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 818 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 831 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2012

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 46 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 51 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 46 kvm.
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 10 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i bygningens 1. etasje og inneholder: Stue, kjøkken, soverom, bad, entré, omkledningsrom.

Utover ovennevnte arealer disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 5 m^2. Boden er merket B-198.

Diverse:
Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 10 kvm terrasse fra stuen.
Parkering: Gateparkering eller mulighet for leie i felles garasjeanlegg.
Interne boder: Lagringsplass i omkledningsrom.
Eksterne boder: Ekstern bod på 5 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 240 cm i stuen.

Standard

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til terrasse.

Kjøkken: Parkett på gulv, og laminatplater på vegg over benk og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.

Soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap, stoppekran, veggmontert wc, wc, servant og servantskap.

Entré: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap, porttelefon og skyvedørsgarderobe.

Omkledningsrom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bygningsdeler som har fått TG2:

ETASJESKILLE GULV PÅ GRUNN
Oppsummering
Soverom:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 0 mm, 3 mm, 4 mm, 6 mm.
Lokalt avvik: 6 mm.
Total planhet målt ved veggene: 0 mm (dør), 12 mm (venstre), 20 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 13 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 20 mm.
Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 0 mm, 0 mm, 1 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 1 mm.
Total planhet målt ved veggene: 0 mm (dør), 2 mm (venstre), 4 mm (rett frem), 8 mm (høyre), 4 mm (midt på gulvet).
Avvik: 8 mm.

Vurderingskriterier:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av

boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Anbefalte tiltak:
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

KJØKKEN
Oppsummering av overflater og innredning:
TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.
Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av kompositt. Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Anbefalte tiltak overflater og innredning:
Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

ELEKTRISK
Oppsummering:
TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.
Sikringsskapet er plassert i entré. Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.
Eier har fremlagt dokumentasjon på utført kontroll fra 2024 som godkjenner anlegget og det anbefales
derfor ingen spesielle tiltak.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

VARMESENTRAL
Oppsummering: Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

VARMTVANNSBEREDER
Oppsummering: Det er felles varmtvann i bygget

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Parkering

Det er garasjeanlegg under bakken med tidvis plasser til salg. Plassene er tinglyst som tilleggsdel på seksjonene og kan kun overdras internt i sameiet. Leie for garasjen kommer i tillegg til felleskostnadene. Det er også gjesteparkering mot betaling i garasjehus tilknyttet sameiet.

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:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5700 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2850 kroner for ett år

El-bil : 1920 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 960 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

2025: Nye terrasseheller i tre.
2023: Ny dør med glass mellom entré og stue/kjøkken og ny dør til bad.
2021: Ny enstavs eikeparkett lagt hele leiligheten.
2021: Nytt kjøkken fra Kvik.
2021: Hele leiligheten malt.
2020: Spilevegg på markterrasse.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Bygningssakkyndig

Garp Eiendom v/Erik Iversen

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje.
Grunnmur er oppført i støpt betong.
Veggkonstruksjon er oppført i betong og er kledd med liggende panel.
Taket er et flatt tak og er tekket med papp.
Etasjeskille er et betongdekke.
Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
Taklamper, integrerte hvitevarer, garderobeskap i soverom og inngang, skap og hyller i omkledningsrommet.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Leiligheten er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg med radiatorer plassert i stue og soverom. Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3800 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 395,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader: 2.146,-
Bredbånd: 199,-
Vifte: 50,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 029 928,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 119 710,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har fra 2020 hatt Telia som er reforhandlet, og som varer til 1. juli 2028. Avtalen gjelder bare internett. Sameiere/ beboere må selv oppgradere til eventuell TV-avtale.

Telia-avtalen koster kr. 199,- per måned og gir internett med hastighet 1000/1000. Telenor (tidligere Canal Digital) har fremdeles infrastruktur gjennom coax i bygget, så man kan velge hvilken leverandør man vil bruke. Men, uansett valg av leverandør vil alle seksjonseiere bli belastet månedsbeløpet for den kollektive internettavtalen.

Sameiet

Navn og orgnr.

Gla'Enga Eierseksjonssameie, orgnr. 898391442

Om sameiet

Sameiet er et kombinasjonsbygg bestående av 186 seksjoner, herav 183 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. I tillegg til dette har sameiet et garasjeanlegg. Sameiet har 75 garasjeplasser tilknyttet eiendommen. Bruksretten til disse kan kun overdras internt i sameiet.

Sameiet har egen hjemmeside: www.glaenga.no

Seksjonseier plikter å holde styret informert og oppdatert om e-postadresse og mobiltelefon som ønskes benyttet ved kommunikasjon.

I 2024 har flere leverandøravtaler blitt reforhandlet, noe som gir lavere utgifter. Avtalene
som er blitt reforhandlet er avtaler om forsikring, forretningsfører, renhold, fjernvarmeregnskap, vektertjenester, og internettleverandør.

På ordinært årsmøte 2024 ble det vedtatt at:

VAKTMESTER
Vaktmestertjenester leveres av Oslo Drift og Utleie A/S, og dette innbefatter også sommer- og vintertjenester (gressklipping, klipping av hekk og trær, snømåking og strøing). Vaktmester sørger også for årlig service på dørhåndtak og låser i fellesområdene.

Det er vaktmester som også innehar driftslederansvaret i sameiet, for å ivareta oppfølging av byggets drift. Dette innebærer oppfølging av serviceavtaler, kvalitetskontroll, nødvendige befaringer, identifisering av vedlikeholdsbehov, bidrag til reforhandling av avtaler, og å skaffe tilbud på tjenester.

Sameiet har inngått avtale med Securitas Bomiljø. Vektere fra selskapet har faste runder i Glaenga, og kan i tillegg kontaktes av beboerne ved behov. Tjenesten er inkludert i felleskostnader.

TAKTERRASSE
Sameiet har to takterrasser, med direkte adkomst fra heisene i B- og C-oppgangen.

SYKKELPARKERING
Det er rikelig med plass til sykler i parkeringsstativer. både uten- og innendørs. Sykler kan settes i bodene eller i stativene i kjeller/garasje. I tillegg finnes det stativer utenfor oppgangene.

RENHOLD
Renholdsavtalen er reforhandlet, og sameiet har byttet leverandør av renholdstjenester fra 1. februar 2025. Ny
leverandør er Conluo Renhold AS. Gulvene i fellesarealene er bonet i 2024.

FJERNVARME
Sameiet har avtale med EcoGuard for avregning av den enkeltes forbruk av fjernvarme. Avregningen foretas én gang i året og oppgjøret skjer over felleskostnadene. Den enkelte beboer kan selv følge med på forbruket sitt på Istas nettsider. Det har vært service på fjernvarmeanlegget i 2024. I februar 2025 er det byttet målere for varmtvann og radiatorvarme i alle leiligheter.

Vedlikehold som er blitt utført siden 2019:

2019:
• Nye vannfiltre med tilbakespylingsfunksjon
• Maling av treverk i brun farge (alle steder hvor lift var nødvendig)
2020:
• Maling av alle innvendige flater i fellesarealene (ikke garasjen)
• Maling av alle ventilasjonskasser på takterrassen
• Spyling av rør i bygget
• Hovedvask
• Boning av gulv i fellesarealene
• Laget to gitterboder under trappeoppganger
2021:
• Etterstramming av koblinger til radiatorer i alle leiligheter
• Gjennomgått H-numrene opp imot Kartverket, og byttet til nye H-nr-skilt i hele bygget (bygget var feilmerket flere steder)
• Bytte til sensorstyrt ledbelysning i alle oppganger (strømsparingstiltak)
• Bytte av ca 50 lamper i garasjen til ledlys (strømsparingstiltak)
• Satt opp ny el-tavle i garasjen for å tilrettelegge for flere ladeplasser
• Bonet gulv i A-oppgangen
• Reparasjon av kapillært oppsug i yttervegg i bodrom (arbeidet startet)
• Utbedret dekke i takterrasse B-C (laget nytt fall for å få ledet regnvann bort)

• Malt svalgang mellom 6A og B
• Rensing av takpapp på taket i A
2022:
• Bonet gulv i alle fellesområder
• Fuget dekket i svalgangene mot Stålverksveien
• Reparasjon av vannlekkasje på takterrassen
• Ombygging av ventilasjonskasser på takterrassen på grunn av råteskader
• Skiftet utgangsdør på takterrassen i B
• Byttet hovedkort i heisene
• Skift av nedre del på hovedport etter påkjørsel. (Grunnet tidsstyring, kraftigere fjær, og justert sensor har det vært færre fjærbrudd på porten)
• Vedlikehold av alle fellesdører i sameiet
• Skiftet løftesystemet på søppelbrønnene i bakgården
• Vask og service av avfallsbrønnene
• Sandfang i bakgården og i fordrøyningsbassenget under bygget er tømt
• Skiftet trykkreduksjonsventil VVS
• Skiftet resten av armaturene i garasjen til sensorstyrt LED – strømsparetiltak
• Utskift av armatur i trappeoppganger til sensorstyrt LED - strømsparetiltak
• Byttet takplater etter behov
2023:
• Byttet trykkreduksjonsventil til tappevannet.
• Bonet gulv i alle fellesområder
• Ombygging av ventilasjonskasser på takterrassen på grunn av råteskader
• Vedlikehold av alle fellesdører i sameiet
• Vask og service av avfallsbrønnene
• Skift av løftesystem i avfallsbrønner.
• Sandfang i bakgården og i fordrøyningsbassenget under bygget er tømt
• Byttet takplater etter behov
• Service teknisk rom
• Maling av vinduskarmer som krever lift
• Bytte av motorlager i garasjeventilasjon.
• Nye skilt på alle postkasser.
• Utskiftning av ekspansjonstank fjernvarmeanlegg
• Montert takrenner i 1C og 4C
2024:
• Ombygging av ventilasjonskasser på takterrassen på grunn av råteskader
• Vedlikehold av alle fellesdører i sameiet
• Vask og service av avfallsbrønnene
• Garasjevask
• Byttet takplater etter behov
• Service teknisk rom
• Bonet gulv i fellesområdene
• Nytt ladeinfrastrukturanlegg med lastbalansering i indre garasje
• Sandfang i bakgården og i fordrøyningsbassenget under bygget er tømt
• Reparasjon av søppelbrønn utenfor B

Hver leilighet har et unikt avtrekkssystem, som ikke er koblet sammen med andre leiligheter, og det ender i en unik vifte til hver leilighet. Viften er plassert på taket av bygningen. Kjøkkenhetten og hver leilighets vifte på taket sørger for avtrekk fra både kjøkken og bad, og luften trekkes opp og ut. Dette er såkalte kanalvifter som hele tiden går på en grunnhastighet for å opprettholde avtrekk fra leilighetene (både på kjøkken og bad).

Ved skifte av kjøkkenhette er det avgjørende å opprettholde avtrekk fra leilighetene, og installatør må ikke koble fra vifta som sitter på taket. Mer informasjon om dette kan leses i beboerguiden. Det avsettes et fast beløp (for tiden kr. 50,- per vifte) per måned til finansiering av bytte av vifter, og dette innkreves over husleiefakturaen fra 1.mars 2021. I løpet av ca. 10 år vil hver seksjon

ha betalt sin andel av viftebytte, og ordningen finansierer seg selv.

Sameiet sørger derfor for bytte av vifter, og skifter dem ut fortløpende ved behov.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Ingen felles lån.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kr 164 044,-. I budsjett for 2025 er det lagt til grunn at sameiet skal gå med kr 124 855 i overskudd.

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er tillatt å holde husdyr som hunder, fugler m.m. inne i leilighetene så lenge dyrene ikke er til sjenanse for andre beboere, og dyreholdet er i samsvar med offentlige bestemmelser.

Husdyr skal alltid føres i bånd på sameiets felles arealer av voksen ansvarlig person. Barn må ikke alene gis ansvar for dyr. Båndtvang gjelder også katter. Det er således ikke tillatt med katter som går fritt ut og inn av leilighetene; kun såkalte "innekatter". Det er ikke tillatt å lufte eller sette fra seg dyr på fellesarealene, dette gjelder også gjester som medbringer dyr. Ekskrementer skal fjernes omgående.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 94050782

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 752 kvm (Festetomt)
Sameiet fester tomt av Gladengveien 15 Festetomt DA. Festekontrakten er datert i 2012. Årlig festeavgift utgjør ut fra budsjett for 2015 kr 1 513 000. Festekontrakten følger vedlagt.

Bortfester kan øke festeavgiften i samsvar med økning i konsumprisindeksen fra 01.01 hvert år i samsvar med økning i indeks til 15.10 året før justering.

Markterrassen er tinglyst som tilleggsdel til seksjonen.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved oppsatte visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Gladengveien 15C!
Leiligheten ligger sentralt og attraktivt til på Ensjø. Området har de senere årene gjennomgått en betydelig utvikling. Ensjø er blitt et populært sted å bo med sin sentrale beliggenhet, og utmerker seg stadig som et attraktivt og sentralt område for både bolig og næring. Utviklingen og den pågående urbansieringen har blant annet ført til utmerkede kollektivforbindelser, nye grønne rekreasjonsområder, samt utvikling av moderne næringslokaler og boliger.

En kort spasertur tar deg til Ensjø Torg, som byr på de fleste servicetilbud. Ensjø T-banestopp ligger også rett i nærheten, med 4 av 5 linjer. Med hyppige avganger tar banen deg raskt og enkelt gjennom byen. På bare 5 minutter er du i sentrum via banen med alle fasilitetene som hovedstaden har å by på. Det er også gode bussforbindelser og linje 21 frakter deg på tvers av byen. Flybussekspressen har også en holdeplass bare et steinkast unna.

Ensjø er omgitt av områdene Kampen, Vålerenga, Helsfyr og Etterstad. Den sentrale beliggenheten gjør det enkelt å komme seg til andre deler av byen, enten med kollektivtransport, sykkel eller til fots. Ensjøbyen tilbyr et rikt utvalg av parker og rekreasjonsområder. Tøyenparken, Kampen, Vålerenga og Valle-Hovin ligger alle innen gangavstand og inviterer til hyggelige spaserturer året rundt.

Tiedemannsparken som ble kåret til Norges Beste Uterom i 2023 med sine 21 mål, har lagt til rette for ulike aktiviteter. To parkdrag på tvers av bydelen gjør det enkelt og hyggelig å gå eller sykle fra sted til sted. Du kan nyte spaserturer i grønne omgivelser fra Valle Hovin til Kampen.

Fra Ensjø er det sykkelstier som strekker seg helt inn til Østmarka, og det er kort avstand til skiløypene i Lillomarka, som er tilknyttet Nordmarka. Om sommeren er det enkelt å ta seg til Vippetangen, hvor båtene går ut til øyene i Oslofjorden.

Dagligvarehandelen kan gjøres i nærheten på Rema 1000, Kiwi eller Spar. Alle ligger i umiddelbar nærhet til boligen. Like ved boligen finner du også restauranten Frøken Smillas som byr på hyggelig uteservering på sommeren og et lunt lokale på vinterstid, gir serveringsstedet et levende utemiljø til nærområdet. Videre på Hasle Torg finner du Baker Hansen, vinmonopolet, dagligvare, blomsterforretning m.m. Av treningssentre er Fresh Fitness Ensjø eller SATS Hasle begge i nærheten. Det er også gode helsetilbud i området, med tannlege, legekontor, fysioterapeuter m.m.

Leiligheten er et fantastisk utgangspunkt for aktiv bruk av Oslos mange tilbud - både i naturen og i byen. Her vil du trives!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligbygg datert 2013. Dokument 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 byggeområdet for bolig, forretning bevertning, allmennnyttig formål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Offentlige planer:

Ensjø - Etablering av grøntdrag - Østre parkdrag
Saksnummer: 202111346 - Byggesak
Mottatt sak: 02.07.2021
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Østre parkdrag - Barnas naturpark:
Østre parkdrag på Ensjø skal fremstå som et grønt og frodig parkdrag med naturpreg og undervegetasjon.
Konseptet for parkdraget er Barnas naturpark, der målet er å gi barn og unge en naturopplevelse i nærmiljøet. Parkdraget skal være et sted i lokalsamfunnet der man kan oppleve flora og fauna, og et sted der barna får et sted å oppleve og lære om natur i byen.

Flere ulike landskapsrom skal utgjøre Barnas naturpark; Fuglesletta, Billebolet, Nøtteliten, Bolla pinnsvin, Andedammen, Vannløperen, Bålplassen og Steinrøysa. Her vil det blant annet være hotell for pinnsvin, ekorn, fugler og insekter, skulpturer, og muligheter for å brenne bål, leke og fange rumpetroll.
For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/ostre-parkdrag/#gref

Ensjøveien 12 D - Oppføring av tre boligbygg, underjordisk garasjeanlegg og trafo - Riving av bebyggelse - Opparbeidelse av uteoppholdsarealer
Saksnummer: 202456000 - Byggesak
Mottatt sak: 16.05.2024
Status: Rammetillatelse gitt

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/129/33/15:
15.12.2010 - Dokumentnr: 989127 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Årlig festeavgift: NOK 1 000 000
Gjelder fra dato: 15/12-2010
Tomteverdi: NOK 19 050 000
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelser om regulering av leien
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:33 F
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.2011 - Dokumentnr: 879615 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Rettighetshaver: Urbanium Ensjø AS
Org.nr: 996 937 763
Bestemmelse om Bruks- og leierett.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:33 F
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.2012 - Dokumentnr: 82450 - Elektriske kraftlinjer
Gjelder feste
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Nettstasjon nr. 2238
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:33 F
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1942 - Dokumentnr: 3256 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.1948 - Dokumentnr: 7088 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1954 - Dokumentnr: 5136 - Best om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

26.07.2007 - Dokumentnr: 603046 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:29
Bestemmelser om utbygging/ombygging
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.2008 - Dokumentnr: 250027 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Utbyggingsavtale ang. Gladengveien 15.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:33
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2010 - Dokumentnr: 989127 - Festekontrakt - vilkår
Årlig festeavgift: NOK 1 000 000

Gjelder fra dato: 15/12-2010
Tomteverdi: NOK 19 050 000
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelser om regulering av leien
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.2012 - Dokumentnr: 272975 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 46/12366

25.09.2019 - Dokumentnr: 1122647 - Reseksjonering
Snr: 15
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 46/12374
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Endring av tegninger
Endring av sameiebrøk

23.10.2019 - Dokumentnr: 1254873 - Reseksjonering
Snr: 15
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 46/12374
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.
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

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 overtakelsen.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen

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 17. august 2025

Ansvarlig megler

Renate Finnanger Fløan, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 90215515

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Gladengveien 15C

Gladengveien 15C

Nabolaget Ensjø - vurdert av 322 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.)	**11 min**
757 elever, 35 klasser	0.8 km
Kampen skole (1-7 kl.)	**10 min**
495 elever, 21 klasser	0.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.)	**13 min**
694 elever, 51 klasser	1.1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	**4 min**
386 elever, 27 klasser	0.3 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	**17 min**
380 elever, 15 klasser	1.4 km
Hartvig Nissens skole	**6 min**
630 elever	0.4 km
Valle Hovin videregående skole	**12 min**

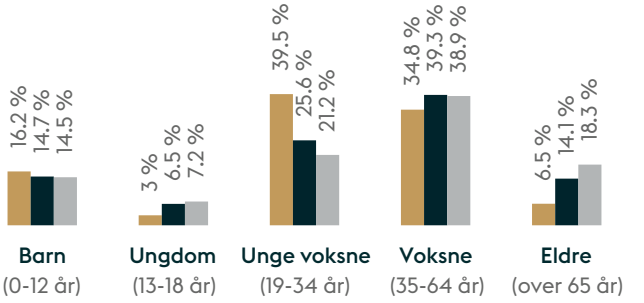
Offentlig transport

Gladengveien	**5 min**
Linje 5N, FB5A, 21, 126	0.4 km
Ensjø	**7 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.6 km
Tøyen stasjon	**16 min**
Linje RE30, R31	1.3 km
Carl Berners plass	**24 min**
Linje 17	2 km
Oslo S	**9 min**
Totalt 24 ulike linjer	5.2 km

Barnehager

Fyrstikkalleen barnehage (1-5 ...	**3 min**
113 barn	0.3 km
Stålverkskroken barnehage (1-5...	**3 min**
80 barn	0.3 km
Alleen barnehage (0-5 år)	**4 min**
72 barn	0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Fyrstikkaleen flerbrukshall	5 min
Lille tøyen	11 min
Fresh Fitness Ensjø	5 min
SATS Hasle	10 min

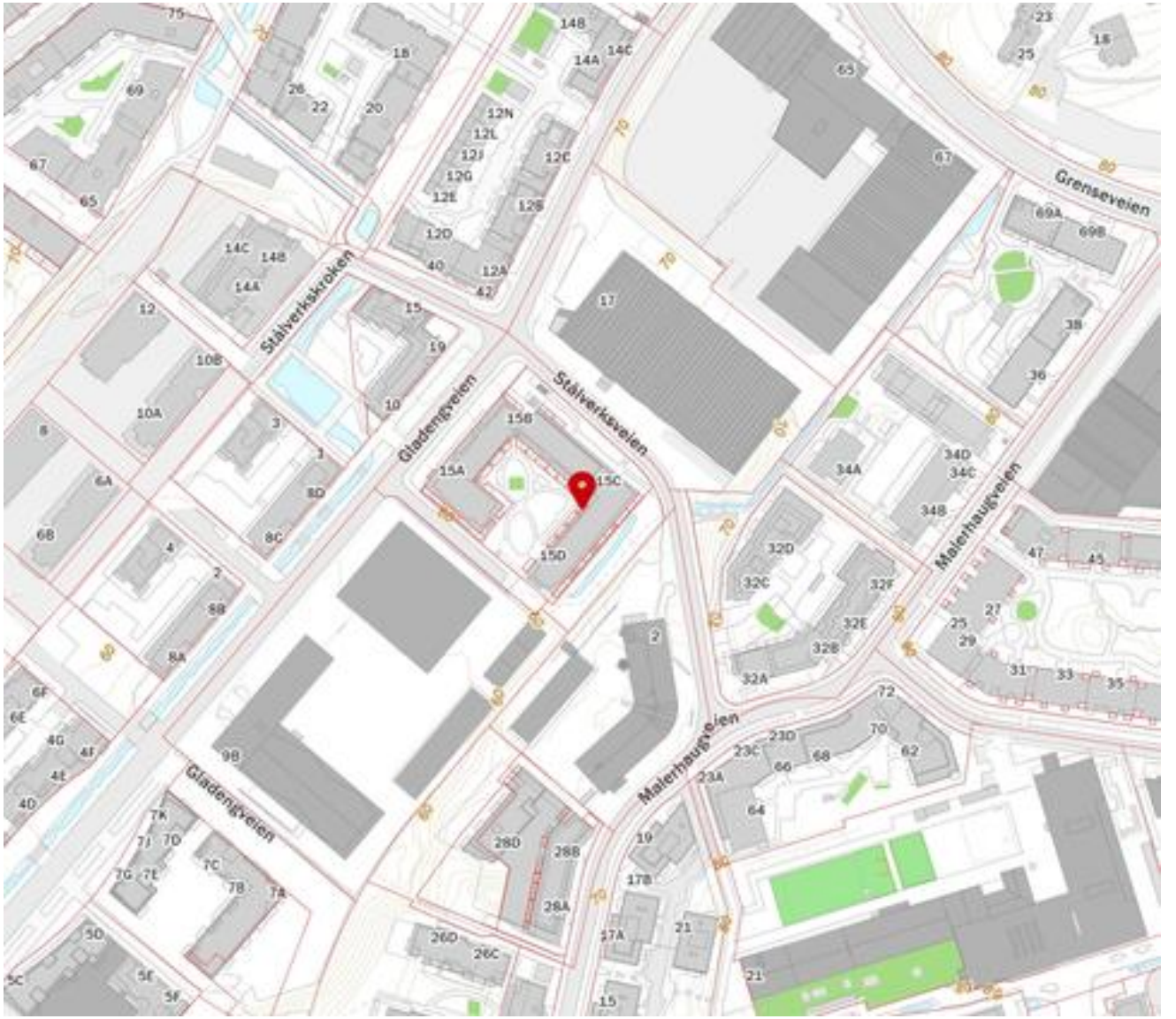
«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

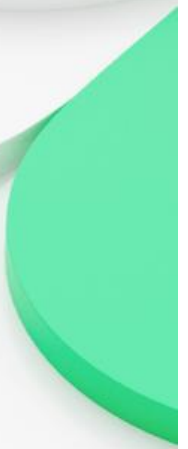


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Gladengveien 15C
0661 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2012
BRA: 51 m^2
BRA-i: 46 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	11	3	0	2

Supertakst

GNR: 129 BNR: 33 SNR: 15

Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273

Gladengveien 15C
0661 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34320

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

1. ETASJE

Soverom:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 3 mm, 4 mm, 6 mm.
Lokalt avvik: 6 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 12 mm (venstre), 20 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 13 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 20 mm.

Stue:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 0 mm, 1 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 1 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 4 mm (rett frem), 8 mm (høyre), 4 mm (midt på gulvet).
Avvik: 8 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av kompositt.
Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Elektrisk

Oppsummering

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Sikringsskapet er plassert i entré.
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Eier har fremlagt dokumentasjon på utført kontroll fra 2024 som godkjenner anlegget og det anbefales derfor ingen spesielle tiltak.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles varmtvann i bygget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
11.8.2025	**15.8.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Andreea Elena Pirvu** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen** Telefon: **91301273**
Firma: **Garp Eiendom** Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Gladengveien 15C, 0661 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	129	Bruksnr:	33	Festenr:	
Seksjonsnr:	15	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	2012						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innhold

Primærrom:
1. etasje: Stue, kjøkken, soverom, bad, entre, omkledningsrom.

Standard

1. etasje

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til terrasse.

Kjøkken: Parkett på gulv, og laminatplater på vegg over benk og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.

Soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap, stoppekran, veggmontert wc, wc, servant og servantskap.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap, porttelefon og skyvedørsgarderobe.

Omkledningsrom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	51	46	5	0	10
Totalt m²	**51**	**46**	**5**	**0**	**10**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	51	46	5	Entré, stue, soverom, kjøkken og bad.	Ekstern bod.
Totalt m²	**51**	**46**	**5**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 10 kvm terrasse fra stuen.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Lagringsplass i omkledningsrom.
Eksterne boder: Ekstern bod på 5 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 240 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — TG-1

Tregulv lagt på betongunderlag.
Rekkverk av trevirke.

Ingen merknader.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra byggeår.
Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne.
Ytterdører: Sikkerhetsdør med brann og lydklassifisering B30/db35.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — TG-1

Ingen merknader.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

1. ETASJE
Soverom:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 3 mm, 4 mm, 6 mm.
Lokalt avvik: 6 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 12 mm (venstre), 20 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 13 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 20 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 0 mm, 1 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 1 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 4 mm (rett frem), 8 mm (høyre), 4 mm (midt på gulvet).
Avvik: 8 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken. Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av kompositt. Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.	

Anbefalte tiltak overflater og innredning
Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ingen merknader.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk. Ingen merknader.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1
Ingen merknader.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, brannttilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk — **TG-2**

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Sikringsskapet er plassert i entré.
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Eier har fremlagt dokumentasjon på utført kontroll fra 2024 som godkjenner anlegget og det anbefales derfor ingen spesielle tiltak.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme — **TG-1**

Ingen merknader.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral — **TG-IU**

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder — **TG-IU**

Det er felles varmtvann i bygget.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	ukjent
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon — **TG-1**

Ingen merknader.

6.13 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	Flislagt gulv og vegg.
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater — TG-1

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 25 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk (alternativ 1, og 2 under).

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — TG-1

Ingen merknader.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt toalett.

Dusjhjørne.

Servantskap med blandebatteri.

Opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — TG-1

Ingen merknader.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Ingen merknader.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

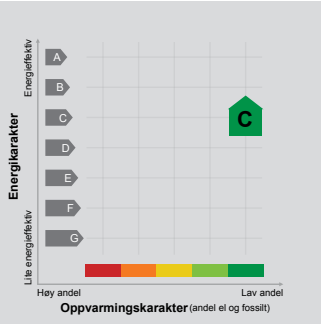
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Gladengveien 15C
Postnummer	0661
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	129
Bruksnummer	33
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300205442
Bruksenhetsnummer	U0102
Merkenummer	Energiattest-2025-156148
Dato	17.08.2025



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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Spar strøm på kjøkkenet
- Luft kort og effektivt

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

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	2012
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	46
Ant. etg. med oppv. BRA:	9
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

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.

Pliktene ved 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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Pirvu, Andreea Elena	9578-5999-4-4719418	2025-08-11 09:57:04

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
11. aug. 2025

Oppdragsnummer
8-0435/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gladengveien 15C, 0661 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Andreea Pirvu

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mars 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 5647797
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: ny bygg fra 2012

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

Eventuell kommentar: jeg tok en Samsvarklærering

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vannmålere ble byttet av Firmaet EcoGuard.

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: men har fikset i eget leilighet et problem med ventiler for radiator

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: Jeg har dokumentasjon i form av Samsvarserklæring for elektrisk arbeid som er utført etter at jeg overtok leiligheten. Forrige eier hadde ikke samsvarserklæring dokumentet.

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? i 2024 salgsoppgaven

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

Nei

Eventuell kommentar: men fikset samsvarklærering (forrige eierenmistet dokumentet)

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 5% fra 01.08.2024.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0435/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Pirvu, Andreea Elena	**2025-08-11**

Identifikasjon

bankID Pirvu, Andreea Elena

Signicat

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

Nordvik Majorstuen
E-post: r.floan@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Gla'Enga Eierseksjonssameie**

Megleropplysninger 14.08.2025
Vi viser til forespørsel av 13.08.25

Boligselskap:	Gla'enga Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr:	898 391 442
Gnr./bnr:	129 / 33
Eier(e):	Andreea Elena Pirvu
Seksjons-/andelsnr:	15
Adresse:	Gladengveien 15C, 0661 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/glaenga
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/secure/styreportal/25148/hjemmeside/kontak

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 94050782
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Festet. Se vedtektene.
· **Parkering:**	Seksjonen disponerer ikke parkeringsplass.

Informasjon om lån: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.146,- pr. md.
Bredbånd	kr 199,- pr. md.
Vifte	kr 50,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 2.395,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:
Ikke mottatt av tidligere forr.fører.

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7026
GLA'ENGA EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i GLA'ENGA EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 31. mars kl. 10:00 og lukker 3. april kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7026

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av vedtektenes § 1, siste ledd
7. Endring av vedtektenes §2, andre ledd
8. Endring av vedtektenes § 12, første ledd
9. Endring av vedtektenes § 14, fjerde avsnitt
10. Endring av § 16
11. Husordensreglene punkt 9 strykes
12. Endring av husordensregel punkt 1.2 Støy
13. Endring av husordensregel om dyrehold, punkt 6.3
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i GLA'ENGA EIERSEKSJONSSAMEIE

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Ragnhild S. Folgerø velges.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anders Engen Rasch og Simen Brurberg velges til protokollvitner.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at innkallingen til årsmøtet godkjennes.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. 7026 Årsberetning 2024 (Styret).pdf
2. 7026 Revisjonsberetning Gla'enga Eierseksjonssameie.pdf
3. 7026 årsregnskap.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000,-.

Styrets innstilling
Honoraret har stått stille i fem år. Foreslås nå regulert, men summen ligger noe under konsumprisindeks.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 280 000,-.

Sak 6
Endring av vedtektenes § 1, siste ledd

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår at vedtektenes § 1, siste ledd endres ved at ordet «i» strykes, og at ordet «administrasjon» erstattes med «forvaltning».

Styrets innstilling
Formuleringen "av i" er lite naturlig og foreslås erstattet med "av". Ordet forvaltning er et bedre ord enn administrasjon, og foreslås derfor endret. Endringen er redaksjonell, og innebærer ikke noen endring av formål.

Forslag til vedtak
Ny §1, siste ledd vil lyde (endringer uthevet): «Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og forvaltning av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.»

Sak 7
Endring av vedtektenes §2, andre ledd

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår at ordet «men» erstattes av ordet «og».

Styrets innstilling
Styret synes at hensikten med setningen blir mer dekkende om "men" erstattes med "og". Endringen er redaksjonell, og får ingen materiell betydning.

Forslag til vedtak
Ny § 2, andre ledd, vil lyde (endringer uthevet): "Hver sameier har hjemmel i sin seksjon, og rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten."

Sak 8
Endring av vedtektenes § 12, første ledd

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår at vedtektenes § 12, første ledd endres ved at antall styremedlemmer tallfestes, som i dag, men at det er opptil årsmøtet om det er nødvendig med varamedlemmer for den kommende perioden. Dette i tråd med eierseksjonsloven § 55.

Styrets innstilling
Loven krever at et styre skal bestå av minst tre personer, men har ingen krav til valg av varamedlemmer. Hvis styret består av leder og fire styremedlemmer, er det ikke sikkert det behøves å velge eget varamedlem. Det er det totale antall styremedlemmer som avgjør om styret er bærekraftig også ved frafall i perioden. Endringen medfører ingen innskrenkning av antall styremedlemmer, men gjør det mer fleksibelt å ha en kan-bestemmelse fremfor en skal-bestemmelse når det gjelder valg av varamedlem.

Forslag til vedtak
Ny §12, første ledd vil lyde: «Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan i tillegg velges ett til to varamedlemmer.»

Sak 9
Endring av vedtektenes § 14, fjerde avsnitt

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår at henvisningen til § 16 endres i tråd med korrekt henvisning.

Styrets innstilling

I tredje siste avsnitts første setning står: «I årsmøtet har sameierne stemmerett etter sameiebrøk, jfr § 16». Henvisningen er ikke korrekt, og det er uklart om det henvises til egne vedtekter, eller eierseksjonsloven. Endringen er av redaksjonell art.

Forslag til vedtak

Ny § 14, 4. avsnitt, første setning skal lyde: «I årsmøtet har sameierne stemmerett etter sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 52.»

Sak 10

Endring av § 16

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår at § 16 endres ved at det fremgår at forretningsfører enten skal ansettes eller engasjeres.

Styrets innstilling

Eierseksjonsloven § 61 sier at man kan ansette eller engasjere forretningsfører. I sameiets vedtekter heter det "Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61."
Styret mener at vedtektene kan virke innskrenkende, og at vårt forhold til forretningsfører har vært engasjement, og ikke ansettelse. Vedtektene bør derfor endres.

Forslag til vedtak

Ny § 16 vil lyde: Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter eller engasjerer forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

Sak 11

Husordensreglene punkt 9 strykes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å stryke punkt 9. Årsaken er at vi har undersøkt tidligere praksis med å innkreve innflytningsgebyr på kr. 1.000,-. Vi forstår den juridiske vurderingen slik at det ikke lenger er lov å kreve inn særskilt innflytningsgebyr fra ny eier. Styret har stanset praksisen, og foreslår at punktet oppheves.

Forslag til vedtak

Punkt 9 i husordensreglene strykes.

Sak 12

Endring av husordensregel punkt 1.2 Støy

Forslag fremmet av:
Markus Tangløkken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter en episode i fjor der jeg delte et innlegg i facebook gruppen vår fikk jeg tilbakemelding av flere i sameiet at de mente regelen var for streng, i tillegg mener jeg noen få tar regelen som at det skal være total stillhet etter kl 20:00 så man rett og slett ikke får brukt uteområdet sitt.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Husordensreglene punkt 1.2 avsnitt 2 dekker allerede innsenders behov, da det sier: «Avspilling av musikk eller annen høylytt underholdning eller aktivitet, (som vaskemaskin etc.) er ikke tillatt før kl. 08.00 og ikke etter kl. 23.00. Vis hensyn spesielt på sommertid med åpne vinduer.»

Utvidelsen til innsender vil gjelde kun i selve bakgården. Der mener styret at høylytt lek og annen støy bør opphøre kl. 2000. Dette, ikke minst, på grunn av alle som har barn som legger seg på den tiden. Det betyr ikke at man ikke skal kunne bruke uteplassen sin til hensynsfull sammenkomst, som omtalt i avsnitt 2.

Forslaget om at utvidelsen skal gjelde på høytidsdager vil for øvrig også treffe dårlig, da det oftest er kvelden før høytidsdager at folk gjerne har sammenkomster som foregår på leilighetenes balkonger/ markterrasser.

Forslag til vedtak

Dagens punkt 1.2 Støy, siste avsnitt endres slik: «Det må utvises hensyn til dem som har uteplass og soverom mot bakgården, og høylytt lek og annen støy i bakgården tillates derfor kun mellom kl. 08.00 og kl. 20.00 i ukedager. Helger, høytidsdager og i fellesferien (juli) gjelder følgende tidspunkt 08:00-23:00.».

Sak 13

Endring av husordensregel om dyrehold, punkt 6.3

Forslag fremmet av:
Markus Tangløkken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har vært observert rotter i sameiet, noe vi alle synes er ubehagelig. Fra erfaring i mitt tidligere sameie hadde vi flere «utekatter» som er mus/rotter sin naturlige fiende. Vi hadde derfor lite problemer med den type skadedyr. Jeg ser heller ikke noe problem med at katter går fritt og mener det er noe vi kan prøve ut.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Det er riktig at sameiet har hatt ett tilfelle av observert rotteaktivitet i bakgården. Skadedyrsfirma håndterte situasjonen, og påpekte at antatt årsak til rotteaktiviteten var at det var satt ut kattemat og matrester på markterrasser, samt dårlig rengjorte griller.

Vi har skadedyrfirma jevnlig på besøk, og sameiet har ikke stor aktivitet av verken rotter eller mus.

Derimot anser vi at katter vil kunne utgjøre et større problem, ettersom frittgående katter gjerne bruker barnas sandkasse som toalett. Dette er svært uhygienisk, og kan i noen tilfeller utgjøre en helserisiko for mennesker.

Husordensregelen sier at det bare er innekatter som er lov i sameiet. Endringen vil derfor uansett ha begrenset verdi for katteeiere, siden innekatter per definisjon ikke går ute på egenhånd.

Forslag til vedtak

Fjerne båndtvang på katter da de kan hjelpe oss fange mus og rotter.

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Styret innstiller følgende personer:

A. Som styreleder for 1 år foreslås: Ragnhild S. Folgerø (gjenvalg)
B. Som styremedlem for 1 år foreslås: Jørn Karlsen (gjenvalg)
C. Som styremedlem for 2 år foreslås: Samuel Skretteberg (ny)
D. Som varamedlem for 1 år foreslås: Anne Marte Haug (ny)

Styremedlemmer som ikke er på valg:

- Frank Pedersen (2024-2026)
- Barbro Baumgarten (2024-2026)

Roller og kandidater

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

- Ragnhild S. Folgerø
  Gjenvalg

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

- Jørn Karlsen
  Gjenvalg

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

- Samuel Skretteberg

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

- Anne Marte Haug

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ragnhild S. Folgerø	Gladengveien 15 C
Styremedlem	Jørn Karlsen	Gladengveien 15 C
Styremedlem	Frank Pedersen	Gladengveien 15 C
Styremedlem	Barbro Baumgarten	Gladengveien 15 D
Styremedlem	Sonia Leyton	Gladengveien 15 C
Varamedlem	Astri Tømmervik	Gladengveien 15 D

Valgkomiteen
Årsmøtet valgte ingen egen valgkomité i 2024, og styret har derfor gjort valgkomitéens arbeid.
Styret består i dag av 2 menn og 4 kvinner, og sameiet ønsker en god kjønnsbalanse.

Generelle opplysninger om Gla'enga Eierseksjonssameie
Sameiet består av 186 seksjoner, hvorav 183 leilighetsseksjoner og 3 næringsseksjoner. Gla'enga Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 898391442, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Gladengveien 15 A
Gladengveien 15 B
Gladengveien 15 C
Gladengveien 15 D

Gårds- og bruksnummer:
129 33

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Gla'enga Eierseksjonssameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Sameiets revisor er BDO AS.

Fra 1. juli 2025 skifter sameiet forretningsfører. Ny forretningsfører er Solibo.

Orientering om sameiets drift

Styrets arbeid

Styret har i 2024 behandlet mange saker, herunder reforhandlet en rekke avtaler med leverandører av tjenester.

Driften av bygget ivaretas i det daglige av driftsleder, som også er vaktmester. Styret er svært fornøyd med løsningen (fra 2020) som sikrer helhetlig oppfølging av byggets drift og vedlikehold.

Styret har gjennom året håndtert og besvart en rekke henvendelser fra beboere, og styremailen blir aktivt brukt til dette. Styret har også behandlet klager og fulgt opp der det er brudd på husordensregler. Det har også i denne perioden vært flere forsikringssaker i sameiet som er fulgt opp av styret.

I 2024 har flere leverandøravtaler blitt reforhandlet, noe som gir lavere utgifter. Avtalene som er blitt reforhandlet er avtaler om forsikring, forretningsfører, renhold, fjernvarmeregnskap, vektertjenester, og internettleverandør.

Styret
Gla'engas nettadresse er www.glaenga.no, og e-postadressen er glaenga@outlook.com.

Styret har en mailvaktordning som rullerer hver 14. dag mellom styremedlemmene. Dette sørger for kort responstid på mottatt e-post. Det kommer mange henvendelser av ulike slag, og ordningen fungerer tilfredsstillende.

Styret bruker hjemmesiden aktivt som informasjonskanal med seksjonseiere/beboere, og legger samtidig innleggene ut på Facebooksiden som et supplement. På nettsiden er det en beboerguide som gir svar på mange spørsmål. Ved behov sendes det i tillegg e-post direkte til berørte seksjonseiere.

Styrekontoret ligger i -01-etasjen i C-oppgangen, like ved heisen. Det er kontortid annenhver tirsdag mellom kl. 1900 og 1930 (i partallsuker). Det kommer ikke mange besøkende i kontortiden, men styret synes likevel det er et tilbud som bør opprettholdes. Styret har ikke telefontid.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Databehandleravtaler
Sameiet har databehandleravtale med Securitas, som ivaretar driften av kameraene våre. Som følge av EUs personvernforordning har sameiet også databehandleravtale med OBOS som forretningsfører.

Vaktmester, sommer- og vintertjenester

Vaktmestertjenester leveres av Oslo Drift og Utleie A/S, og dette innbefatter også sommer- og vintertjenester (gressklipping, klipping av hekk og trær, snømåking og strøing). Vaktmester sørger også for årlig service på dørhåndtak og låser i fellesområdene.

Driftsleder og drift av bygget
Siden 2020 har sameiet hatt en egen driftsledertjeneste til å ivareta oppfølging av byggets drift. Dette innebærer oppfølging av serviceavtaler, kvalitetskontroll, nødvendige befaringer, identifisering av vedlikeholdsbehov, bidrag til reforhandling av avtaler, og å innhente tilbud fra leverandører. Vaktmester har også driftslederansvaret, og dette fungerer godt. Det er mange oppgaver han løser, som sameiet tidligere har brukt flere eksterne tilbydere på, og styret er fornøyd med at drift og vedlikehold nå er mer helhetlig organisert.

Renhold
Sameiets renhold av fellesarealer er i perioden ivaretatt av Ren Service AS. Avtalen inkluderer årlig hovedvask, samt ekstra renhold av inngangspartiene i perioden 1. desember til 31. mars. Gulvene i fellesarealene er bonet i 2024. Renholdsavtalen er reforhandlet, og sameiet har byttet leverandør av renholdstjenester fra 1. februar 2025. Ny leverandør er Conluo Renhold AS.

Parkering/ garasje
Sameiet har 75 garasjeplasser tilknyttet eiendommen. Bruksretten til disse kan kun overdras internt i sameiet.

Garasjen ble vasket 30. april 2024.

For å minske unødig slitasje på hovedporten er den programmert til å stå åpen på dagtid. Tidspunkt for åpen port varierer med årstidene, og i den kaldeste kuldeperioden i vinter, ble den lukket i noen uker. Behovet for fjærskifter på portene har gått ned etter at vi lot hovedporten stå åpen store deler av døgnet. Vi gikk samtidig over til å bruke en dyrere type fjær med fem ganger så lang levetid, noe som sparer oss for så mange dyre fjærbytter.

Garasjeportene styres av portåpnere fra Hörman. Det er viktig å melde fra til styret hvis en portåpner inn til den private garasjen kommer på avveie. Portåpneren kan da deaktiveres slik at den ikke kan misbrukes av uvedkommende.

Høsten 2024 ble det oppdaget at OBOS ikke hadde krevd inn sjablonmessig innbetaling på kr. 400,- per måned fra alle som har hatt lader i garasjen. OBOS har beklaget dette, og sørget for å kartlegge omfanget. Sameiet har krevd manglende beløp tilbake fra OBOS, og OBOS vil på sin side kreve inn manglende innbetaling fra dem dette gjelder, innen rammen av reglene om foreldelse.

Ny infrastruktur for elbillading i garasjen
Siden 2022 har det vært arbeidet med planer for nytt helhetlig ladeanlegg for elbillading. I desember 2024 var det nye ladeanlegget ferdig, og nesten halvparten av plassene i garasjen fikk installert nye ladere av typen DEFA Power. Torshov Elektro sto for installasjonen, og Oslo kommune ga tilsagn om offentlig tilskudd til prosjektet på 50 %. Resten av beløpet ble fordelt på eier av hver parkeringsplass, og summen var kr. 3.700,- per parkeringsplass.

Løpende fakturering/betaling for strømforbruk skjer gjennom selskapet Movel, og hver eier betaler nå for eget forbruk. Sjablonmessig innkreving av kr. 400,- per måned for lading ble avsluttet. Per 1. mars 2025 er det montert 36 ladere, og 26 av disse har aktive ladeabonnementer.

Digital kommunikasjon
Etter endring i Lov om Burettslag og Lov om Eierseksjonssameier den 1.4.21, kan styret som hovedregel kommunisere elektronisk med boligeierne, med mindre eier aktivt reserverer seg mot dette. Styret har lagt til grunn at beslutningen er i overensstemmelse med GDPR-regelverkets artikkel 6 nr. 1 bokstav f om passende og lovlig behandlingsgrunnlag.
Endringen har effektivisert styrets kommunikasjon med seksjonseierne, og forenklet utsendelse av informasjon.

Styret oppfordrer seksjonseiere til å bli kjent med, og følge med på, sameiets nettside. Dette gjelder også leietakere, og utleiere må gjøre egne leietakere kjent med nettsiden, som også inneholder vedtekter, husordensregler og en beboerguide. Det er et mål at også leietakere opplever seg som en del av felleskapet, og seksjonseier har et selvstendig ansvar for at også leietakere av seksjonen følger sameiets regler.

Seksjonseier plikter å holde styret informert og oppdatert om e-postadresse og mobiltelefon som ønskes benyttet ved kommunikasjon. Dette kan gjøres via Vibbo.no, hvor man også skal legge inn leietakeres kontaktinformasjon.

Nøkler/ skilt/ ringeklokke
Systemnøkler (dvs. nøkler til leilighet, bodområde og postkasse) og nøkkelbrikker for adgang til bygget bestilles via styret på e-post. Det er bare eiere av leiligheten som kan bestille dette. Styret formidler informasjonen til Låshuset, og verifiserer at bestiller er eier av en seksjon.

Etter at vi fikk elektronisk adgangskontroll i bygget, har vi i begrenset grad behov for systemnøkler. Det er nå bare i bodområdene og på takterrassen at nøklene kan brukes i fellesarealene. Se nettsiden www.glaenga.no for mer informasjon.

Rutinen for å sette opp postkasseskilt ble endret i 2023, og styret synes det ser mye penere ut i oppgangene når alle skiltene er like. Skilt skal bestilles av eier gjennom styret, og koster for tiden kr. 300,-. Det er ikke lov å henge opp egne lapper, da dette ser svært stygt ut, og forringer inngangspartienes utseende.

Send e-post til styret for å få endret navn på ringeklokke. Oppgi seksjonsnummer for hvilken seksjon som skal ha endringen.

Porttelefoner og ringeklokker
Porttelefonene i B-oppgangen var lenge ute av drift, og det ble brukt mye tid og ressurser på å finne feilen. Fra januar 2024 er det to forskjellige systemer for porttelefon og ringeklokke, da oppgang B har fått et system med QR-kode (leverandør Unloc). Systemet ble utvidet med kamerafunksjon våren 2024. Oppgang A, C og D har tradisjonell porttelefon med ringeklokkelister utenfor. Ta kontakt med styret for endring av ringeklokkelistene.

Forsikring

Sameiets eiendommer var forsikret i TRYG FORSIKRING (polisenummer 6598026) frem til 23. november 2024.
Fra samme dato er sameiets eiendommer forsikret hos GJENSIDIGE FORSIKRING (polisenummer 94050782).
Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig, og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til glaenga@outlook.com, som igjen melder skaden videre.

Selv om sameiets forsikring brukes, vil seksjonseier belastes **egenandelen** hvis forholdet ligger innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar. **Denne er for tiden kr. 12.000,-.**

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Det har i perioden vært flere skader som har utløst sameiets forsikring

Vedlikehold av rør
Det er svært viktig at ingen tømmer matrester og fett i avløpet, og det er derfor viktig at denne beskjeden gis til alle beboere i sameiet – også til dem som leier leilighet av seksjonseiere. Vi oppfordrer til å bruke avløpsåpner et par ganger i året, for å rense avløpet fra kjøkkenet til hovedstammen. Det har vært flere vannlekkasjer i leiligheter, på grunn av fettpropper som er dannet i hovedstammen. Fettproppene er dannet av fett og matrester som beboere har tømt i vasken.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.
Alle seksjonseiere er ansvarlige for å kontrollere at røykvarsler virker og at slokkeutstyret sjekkes. Røykvarslere i leilighetene er ikke tilknyttet fellesanlegg. Husk at røykvarslere redder liv, og at det derfor alltid er velfungerende batterier i varslerne.

Pulverapparatene som opprinnelig var plassert i leilighetene da de var nye i 2012. Det er viktig å bytte dem, eller bytte ut pulver og pakninger hvert 10. år. Pulverapparatet (ABC-pulver) må være minst 6 kilo, og kan kjøpes i vanlige jernvareforretninger, byggvarehus etc.

Beboerne er selv ansvarlige for å skifte batteri i leilighetens røykvarsler og ellers påse at brannutstyr er i forskriftsmessig stand. Gode tips til hva som bør sjekkes finner du her: https://www.tryggogsikker.no/brannsikring/

Sprinkleranlegg finnes i garasjeetasjen.

Styret minner om at det skal være et fritt rom på minimum 0,5 m fra lagret gods til sprinklerhoder og rør i bodene. Det er viktig å være oppmerksom på dette i egne boder, da sprinkling kan bli hindret ved brann hvis de dekkes til av gjenstander.

Strømavtale
Sameiet har siden august 2023 benyttet Norgesenergi som leverandør av strøm til fellesområdene.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Styret har etablert et internkontrollsystem for Helse, miljø og sikkerhet i bygget. Sameiet abonnerer på OBOS' HMS-modul, som er et godt hjelpemiddel i HMS-styringen. Sameiet har utført lovpålagte vernerunder i perioden.

Lekeplassen er forskriftsmessig kontrollert i 2024.

Fjernvarme
Sameiet har hatt avtale med Ista for avregning av den enkeltes forbruk av fjernvarme. Avregningen foretas én gang i året og oppgjøret skjer over felleskostnadene.

Den enkelte beboer kan selv følge med på forbruket sitt på Istas nettsider. Ta kontakt med Ista hvis du trenger passord og brukernavn. Istas nettside er www.ista.no, der finner du også kontaktinformasjon.

Sameiet har tidligere hatt store problemer med tappevannsleveransen, og da særlig med ustabilt trykk og varierende temperatur. Det har vært arbeidet mye med problemstillingen, og vi opplever at leveransen har vært mer stabil i 2024.

Det er svært viktig at blandebatteriene i leilighetene er både trykkstyrt og temperaturstyrt for at de skal kunne fungere ordentlig. Hvis noen seksjoner har installert feil blandebatteri (uten trykkstyring), kan dette påvirke vannleveransen til andre leiligheter.

Det har vært service på fjernvarmeanlegget i 2024.

Fra 1. januar 2025 vil firmaet EcoGuard håndtere fjernvarmeavlesningen. Første halvår vil bli avregnet sommeren 2025, og fra 1. juli 2025 vil forbruk av varmtvann og varme bli innkrevet månedlig via fellesutgiftene.

Bytte av vannmålere
I februar 2025 er det byttet målere for varmtvann og radiatorvarme i alle leiligheter. Målerbyttet var nødvendig, da de var blitt gamle. Under installasjonen ble det oppdaget at Ista i sin tid ikke hadde satt inn fjernvarmelesere på alle vannmålere i bygget, og ca 25 leiligheter har i alle disse årene hatt umålt forbruk på ett av badene. Dette er det nå rettet opp i, og disse vil for 2025 inngå i den individuelle avregningen. Målerne vil bli fakturert hver eier til sommeren 2025.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det lages energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Styremøter
Det er holdt 10 styremøter i perioden mellom årsmøtet i 2024 og 2025, i tillegg til budsjett- og regnskapsmøter med forretningsfører.

For øvrig har styret nødvendig kontakt med hverandre via e-post og andre elektroniske kanaler.

Større vedlikehold og rehabilitering

2014	Installert elektroniske målere for fjernvarmeavlesing, Inngått avtale med Ista

2015	Boning av gulv i fellesområder
2015	Bytte av internettleverandør, installering av hussentraler
2015	Elektronisk låssystem
2016	Vask av alle glassflater i fellesområder og ytre del av balkonger
2016	Malt hagebenker/ -møbler
2016/2017	Pusset opp A-oppgangens to nederste etasjer
2017	Boning av gulv i fellesområder
2017	Maling av treverk i grå farge (øverste etasjer)
2018	• Maling av treverk i brun farge (alle steder hvor lift ikke var nødvendig). • Oppgradering av uteområder gjennom gartnertjenester (pleie av grønt, flytting av planter) • Oppussing av B-oppgangens inngangsparti i 1. etasje • Ny EL-tavle i den private garasjen
2019	• Nye vannfiltre med tilbakespylingsfunksjon • Maling av treverk i brun farge (alle steder hvor lift var nødvendig)
2020	• Maling av alle innvendige flater i fellesarealene (ikke garasjen) • Maling av alle ventilasjonskasser på takterrassen • Spyling av rør i bygget • Hovedvask • Boning av gulv i fellesarealene • Laget to gitterboder under trappeoppganger
2021	• Etterstramming av koblinger til radiatorer i alle leiligheter • Gjennomgått H-numrene opp imot Kartverket, og byttet til nye H-nr-skilt i hele bygget (bygget var feilmerket flere steder) • Bytte til sensorstyrt ledbelysning i alle oppganger (strømsparingstiltak) • Bytte av ca 50 lamper i garasjen til ledlys (strømsparingstiltak) • Satt opp ny el-tavle i garasjen for å tilrettelegge for flere ladeplasser • Bonet gulv i A-oppgangen • Reparasjon av kapillært oppsug i yttervegg i bodrom (arbeidet er startet) • Utbedret dekke i takterrasse B-C (laget nytt fall for å få ledet regnvann bort) • Malt svalgang mellom 6A og B • Rensing av takpapp i på taket i A
2022	• Bonet gulv i alle fellesområder

	• Fuget dekket i svalgangene mot Stålverksveien • Reparasjon av vannlekkasje på takterrassen • Ombygging av ventilasjonskasser på takterrassen på grunn av råteskader • Skiftet utgangsdør på takterrassen i B • Byttet hovedkort i heisene • Skift av nedre del på hovedport etter påkjørsel. (Grunnet tidsstyring, kraftigere fjær, og justert sensor har det vært færre fjærbrudd på porten) • Vedlikehold av alle fellesdører i sameiet • Skiftet løftesystemet på søppelbrønnene i bakgården • Vask og service av avfallsbrønnene • Sandfang i bakgården og i fordrøyningsbassenget under bygget er tømt • Skiftet trykkreduksjonsventil VVS • Skiftet resten av armaturene i garasjen til sensorstyrt LED – strømsparetiltak • Utskift av armatur i trappeoppganger til sensorstyrt LED - strømsparetiltak • Byttet takplater etter behov
2023	• Byttet trykkreduksjonsventil til tappevannet • Bonet gulv i alle fellesområder • Ombygging av ventilasjonskasser på takterrassen på grunn av råteskader • Vedlikehold av alle fellesdører i sameiet • Vask og service av avfallsbrønnene • Garasjevask • Skift av løftesystem i avfallsbrønner • Sandfang i bakgården og i fordrøyningsbassenget under bygget er tømt • Byttet takplater etter behov • Service teknisk rom • Maling av vinduskarmer som krever lift • Bytte av motorlager i garasjeventilasjon • Nye skilt på alle postkasser • Utskiftning av ekspansjonstank fjernvarmeanlegg • Montert takrenner i 1C og 4C
2024	• Ombygging av ventilasjonskasser på takterrassen på grunn av råteskader • Vedlikehold av alle fellesdører i sameiet • Vask og service av avfallsbrønnene • Garasjevask • Byttet takplater etter behov • Service teknisk rom

	• Bonet gulv i fellesområdene • Nytt ladeinfrastrukturanlegg med lastbalansering i indre garasje • Sandfang i bakgården og i fordrøyningsbassenget under bygget er tømt • Reparasjon av søppelbrønn utenfor B

Dugnad
Det har vært en dugnad i perioden. Beboerne ble (som vanlig) gitt mulighet til å kvitte seg med ting de ikke lenger trenger både høst og vår, og driftsleder sørget for bortkjøring.

Etterlatte gjenstander/ avfall i sameiet
Det er et gjentakende problem at beboere, særlig ved flytting, setter fra seg møbler, søppel, sykler og andre gjenstander på fellesområdene i sameiet. Styret fakturerer seksjonseiere for merkostnadene dette påfører boligsameiet når det kan identifiseres hvem som har satt gjenstandene fra seg i fellesområdene. Øvrig bortkjøring av etterlatte gjenstander og avfall må sameiet betale for.

Renovasjon
Renovasjon har stort vært utført stabilt i 2024, og driftsleder har fulgt opp avvik fortløpende mot Renovasjonsetaten.

Det skjer dessverre ofte at beboere setter fra seg søppel utenfor brønnene når det er fullt istedenfor å sjekke om det er plass i de andre brønnene. Det settes også ut en del avfall som ikke får plass i brønnene, eller som ikke skal kastes der. Dette genererer mye ekstraarbeid for vaktmester, og påfølgende utgifter for sameiet.

Husordensregler og vedtekter – ansvar for etterlevelse
Styret oppdager en del brudd på husordensreglene og vedtektene. Styret minner om at det er seksjonseiernes ansvar at de som bor i seksjonen kjenner til – og etterlever – sameiets regler.
Dette ansvaret gjelder også korttidsutleie, eksempelvis gjennom Airbnb.

Styret har lav terskel for å sende klager når husordensreglene brytes. Antallet klager er stabilt lavt, noe som er svært positivt. Etterlevelse av reglene bidrar til et godt bomiljø.

Bomiljøavtale/ vektertjenester
Sameiet har en bomiljøavtale med Securitas. Den kan brukes hvis det oppdages uønskede personer i bygget, utrygge situasjoner, husbråk, unødig støy etc.
Telefonnummeret er 22 97 10 70. Se beboerguiden på http://www.glaenga.no/vektertjenester/ for nærmere informasjon.
Slike utkall er inkludert i avtalen sameiet har med Securitas, og koster ikke noe ekstra.
Styret oppfordrer til bruk av avtalen når det oppleves situasjoner som en vekter vil kunne løse opp i.

Styret har reforhandlet vekteravtalen med Securitas med virkning fra 1. mai 2024. Det er byttet fire kameraer i garasjen, hvorav to er 360-graders kameraer. Disse gir bedre oversikt over aktiviteten i garasjen.

Internett og TV
Sameiet har fra 2020 hatt Telia som internettleverandør. Det er en kollektiv avtale som i perioden er reforhandlet, og som varer til 1. juli 2028. Avtalen gjelder bare internett. Sameiere/ beboere må selv oppgradere til eventuell TV-avtale.
Telia-avtalen koster fra 1. februar 2025 kr. 199,- per måned og gir internett med hastighet 1000/1000. Telenor (tidligere Canal Digital) har fremdeles infrastruktur gjennom coax i bygget, så man kan velge hvilken leverandør man vil bruke. Men, uansett valg av leverandør vil alle seksjonseiere bli belastet månedsbeløpet for den kollektive internettavtalen.

Service- og kontrollavtaler
Styret har inngått flere service- og kontrollavtaler for forskjellige områder i bygget.

Vi har nå serviceavtale på disse områdene:
- Brannalarmanlegg, inkludert røykluker
- Sprinkleranlegg og manuelt slokkeutstyr i fellesområder
- Elektrisk anlegg samt nødlys
- Ventilasjonsanlegg
- VVS (varme-, ventilasjons- og sanitærteknikk)
- Heiser
- Låssystem
- Pålagt heiskontroll hvert annet år
- Lekeplasskontroll
- Garasjeporter
- Overvannskummer/sandfang (tømming og rengjøring)

Skadedyr
Styret minner om seksjonseiers ansvar for å forebygge skadedyr i leiligheten, eksempelvis veggedyr og kakerlakker, noe som også følger av vedtektenes paragraf 8.

Det er vesentlig at også alle som driver utleie er nøye med å instruere sine leietakere om husordensreglene – herunder om eiers (og videre leiers) plikt til å holde leiligheten fri for skadedyr.

Vi minner om at skadedyr skal rapporteres til sameiet umiddelbart hvis de oppdages.

Fuglebråk i hekketiden
Tidligere har sameiet opplevd mye måkeskrik i hekketiden, da måker gjerne hekker på takene på bygningene rundt. Dette skaper betydelig bråk i de månedene hekketiden varer. Etter å ha iverksatt diverse tiltak har dette bedret seg noe gjennom årene.

Det er viktig at beboerne forebygger reirbygging på egen balkong ved å sjekke grundig og jevnlig om fugler ser ut til å ville etablere seg. Hvis fugler først har lagt egg, er det hele å anse som fredet, og det er da forbudt å fjerne egg, reir og fugler. Det har hendt at beboere har fått reir på balkongen, blant annet i grillen.
Vi har forsøkt med drage på taket i Gladengveien 13, men dette har ikke hatt langvarig effekt. Måkene forsøkte å etablere seg rett under dragen.
Strategien med jevnlig sjekking anses som vellykket, og vil bli fulgt opp videre.

Ventilasjonsanlegg

Hver leilighet har et unikt avtrekkssystem, som ikke er koblet sammen med andre leiligheter, og det ender i en unik vifte til hver leilighet. Viften er plassert på taket av bygningen.
Kjøkkenhetten og hver leilighets vifte på taket sørger for avtrekk fra både kjøkken og bad, og luften trekkes opp og ut. Dette er såkalte kanalvifter som hele tiden går på en grunnhastighet for å opprettholde avtrekk fra leilighetene (både på kjøkken og bad).
Ved skifte av kjøkkenhette er det avgjørende å opprettholde avtrekk fra leilighetene, og installatør må ikke koble fra vifta som sitter på taket. Mer informasjon om dette kan leses i beboerguiden.

Det avsettes et fast beløp (for tiden kr. 50,- per vifte) per måned til finansiering av bytte av vifter, og dette innkreves over husleiefakturaen.
I løpet av ca. 10 år vil hver seksjon ha betalt sin andel av viftebytte, og ordningen finansierer seg selv.
Sameiet sørger derfor for bytte av vifter, og skifter dem ut fortløpende ved behov.
Ta kontakt med styret hvis ventilasjonsløsningen ikke virker som den skal.

Heiser
Styret oppfordrer alle til å bruke låseknapp/nøkkel når det foregår lossing og lasting i heisen. Dette er nødvendig for ikke å få heisstans.

Styret ber også beboere om å bidra med å fjerne grus og andre fremmedlegemer som havner i slissene til heisdøren. Dette er den hyppigste årsaken til heisstans.
Det er utført service på heisene i perioden, herunder myndighetspålagt heiskontroll, og det har vært flere reparasjoner.

Tenning av julegran
I tillegg til dugnaden, var det – tradisjonen tro – et sosialt arrangement den første søndagen i advent. Da ble sameiets vesle julegran tent, og bakgården var fint pyntet. Det var musikalsk innslag fra Vestre Aker Musikkorps. Oppmøtet var bra, og det var god stemning blant de fremmøtte.

Oppgradering av Østre Parkdrag
I 2021 fikk sameiet nabovarsel om bygging av Østre Parkdrag bak blokka vår. Byggingen dro ut i tid, blant annet på grunn av juridiske hindre. Imidlertid startet arbeidet 13. oktober 2024, og pågår ut over våren 2025.

Styret har vært på befaring med entreprenør, og fått opplysninger om planene. Bekken som renner på andre siden av Stålverksveien vil bli åpnet også bak blokka. Flere av de høye trærne skal bevares.

Utbyggingen skal foregå skånsomt med bruk av elektriske anleggsmaskiner, og styret har tillatt føring av strømkabel over sameiets område. Området hvor strømkabelen er ført skal tilbakeføres til opprinnelig stand etter at anleggsperioden er over.

Byggingen har medført visse ulemper for beboere som har leilighet bak blokka, særlig i form av tidvis støyende arbeider. Området bak blokka er fysisk avstengt i anleggsperioden, og Stålverksveien vil bli delvis stengt i perioder.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i GLAENGA EIERSEKSJONSSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til GLAENGA EIERSEKSJONSSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DPXNK-615XO-I0T74-SOB4Z-KCQMB-A1YMU

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-19 13:14:51 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: DPYNK-61SXO-II0T4-SOB4Z-KCQMB-AYP4U

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

GLA'ENGA EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 898 391 442, KUNDENR. 7026

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 707 870	7 019 000	7 450 000	8 102 000
Andre inntekter	3	494 749	24 781	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 202 619**	**7 043 781**	**7 480 000**	**8 132 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 840	-33 839	-34 000	-39 500
Styrehonorar	5	-240 001	-240 001	-240 000	-280 000
Revisjonshonorar	6	-17 590	-20 227	-20 000	-20 800
Forretningsførerhonorar		-210 910	-222 010	-210 900	-221 445
Konsulenthonorar	7	-42 287	-92 596	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 703 443	-1 317 779	-879 000	-1 175 000
Forsikringer		-635 060	-483 765	-513 000	-580 000
Festeavgift		-1 454 095	-1 397 528	-1 485 000	-1 513 000
Kommunale avgifter	9	-1 886 122	-1 612 767	-1 910 000	-2 168 400
Energi/fyring		-273 157	-443 937	-440 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-507 528	-487 783	-507 300	-530 000
Andre driftskostnader	10	-1 064 585	-1 205 005	-1 206 200	-1 154 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 068 618**	**-7 557 237**	**-7 470 400**	**-8 007 145**
DRIFTSRESULTAT		**134 001**	**-513 456**	**9 600**	**124 855**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 365	44 841	0	0
Finanskostnader	12	-322	-118	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**30 043**	**44 723**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**164 044**	**-468 734**	**9 600**	**124 855**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		164 044	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-468 734		

Transaksjon 09222115557541324079 Signert RSF, JK, FP, BB, SL

GLA'ENGA EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 898 391 442, KUNDENR. 7026

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		15 804	3 532
Forskuddsbetalte kostnader		593 514	608 656
Andre kortsiktige fordringer	13	342 234	0
Driftskonto OBOS-banken		2 138 004	566 048
Sparekonto OBOS-banken		61 829	1 165 698
Sparekonto OBOS-banken II		461 829	324 076
SUM OMLØPSMIDLER		**3 613 214**	**2 668 010**
SUM EIENDELER		**3 613 214**	**2 668 010**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 100 484	1 936 439
SUM EGENKAPITAL		**2 100 484**	**1 936 439**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		199 591	143 704
Leverandørgjeld		960 205	496 160
Energiavregning	14	352 933	90 301
Annen kortsiktig gjeld		0	1 405
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 512 730**	**731 570**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 613 214**	**2 668 010**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2025
Styret i Gla'enga Eierseksjonssameie

Ragnhild Storeide Folgerø Jørn Karlsen Barbro Baumgarten

Frank Pedersen Sonia Leyton

Transaksjon 09222115557541324079 Signert RSF, JK, FP, BB, SL

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 438 190
Bredbånd	509 472
Garasjeleie	139 500
Parkeringsleie	113 100
Vifte	123 600
Festeavgift	192 288
Elbil	177 800
Inernett hybel	13 920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 707 870**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Postdepot	4 000
Gebyr	3 174
Kapitalinnkalling - Ladeinfrastruktur i garasjen	277 500
Tilskudd Oslo Kommune - Ladeinfrastruktur i garasjen	196 575
Skilt	13 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**494 749**

Transaksjon 09222115557541324079 Signert RSF, JK, FP, BB, SL

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-33 840
SUM PERSONALKOSTNADER	**-33 840**

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 240 001.
I tillegg har styret fått dekket bevertning og oppmerksomhet for kr 4 584, jf. noten om andre

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 590.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 850
Andre konsulenthonorarer	-25 438
SUM KONSULENTHONORAR	**-42 287**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-395 594
Drift/vedlikehold VVS	-278 595
Drift/vedlikehold elektro	-59 184
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 960
Drift/vedlikehold heisanlegg	-272 417
Drift/vedlikehold brannsikring	-70 730
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-122 550
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-459 006
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-23 605
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-800
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 703 443**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 272 687
Renovasjonsavgift	-613 435
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 886 122**

Transaksjon 09222115557541324079 Signert RSF, JK, FP, BB, SL

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Container	-30 319
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 890
Håndverktøy	-299
Datautstyr	-522
Annet driftsmateriale	-11 236
Lyspærer og sikringer	-3 108
Vaktmestertjenester	-279 775
Vakthold	-300 845
Renhold ved firmaer	-314 032
Snørydding	-75 241
Andre fremmede tjenester	-11 517
Trykksaker	-1 021
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 584
Andre kontorkostnader	-2 130
Porto	-1 925
Bank- og kortgebyr	-5 289
Velferdskostnader	-4 852
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 064 585**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	29 638
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	718
Andre renteinntekter	9
SUM FINANSINNTEKTER	**30 365**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-322
SUM FINANSKOSTNADER	**-322**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	16 659
Andre kortsiktige fordringer	325 575
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**342 234**

Transaksjon 09222115557541324079 Signert RSF, JK, FP, BB, SL

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 177 592
SUM INNTEKTER	**-2 177 592**

KOSTNADER

Strøm	1 824 659
SUM KOSTNADER	**1 824 659**

SUM ENERGIAVREGNING	**-352 933**

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.

Transaksjon 09222115557541324079 Signert RSF, JK, FP, BB, SL

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 31.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 3.04.25
Selskapsnummer: 7026 **Selskapsnavn:** GLA'ENGA EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Ragnhild S. Folgerø velges.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anders Engen Rasch og Simen Brurberg velges til protokollvitner.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 280 000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring av vedtektenes § 1, siste ledd

Ny §1, siste ledd vil lyde (endringer uthevet): «Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og forvaltning av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.»

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Endring av vedtektenes §2, andre ledd

Ny § 2, andre ledd, vil lyde (endringer uthevet): "Hver sameier har hjemmel i sin seksjon, og rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten."

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Endring av vedtektenes § 12, første ledd

Ny §12, første ledd vil lyde: «Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan i tillegg velges ett til to varamedlemmer.»

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Endring av vedtektenes § 14, fjerde avsnitt

Ny § 14, 4. avsnitt, første setning skal lyde: «I årsmøtet har sameierne stemmerett etter sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 52.»

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Endring av § 16

Ny § 16 vil lyde: Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter eller engasjerer forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Husordensreglene punkt 9 strykes

Punkt 9 i husordensreglene strykes.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Endring av husordensregel punkt 1.2 Støy

Dagens punkt 1.2 Støy, siste avsnitt endres slik: «Det må utvises hensyn til dem som har uteplass og soverom mot bakgården, og høylytt lek og annen støy i bakgården tillates derfor kun mellom kl. 08.00 og kl. 20.00 i ukedager. Helger, høytidsdager og i fellesferien (juli) gjelder følgende tidspunkt 08:00-23:00.».

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Endring av husordensregel om dyrehold, punkt 6.3

Fjerne båndtvang på katter da de kan hjelpe oss fange mus og rotter.

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Ragnhild S. Folgerø

Styremedlem for 1 år (kun 1 skal velges)

☐ Jørn Karlsen

Styremedlem for 2 år (kun 1 skal velges)

☐ Samuel Skretteberg

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Anne Marte Haug

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Protokoll til årsmøte 2025 for GLA'ENGA EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 898391442
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 31. mars kl. 10:00 til 3. april kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 75.

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:**
> Styreleder Ragnhild S. Folgerø velges.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Anders Engen Rasch og Simen Brurberg velges til protokollvitner.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslås at innkallingen til årsmøtet godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000,-.

Styrets innstilling
Honoraret har stått stille i fem år. Foreslås nå regulert, men summen ligger noe under konsumprisindeks.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 280 000,-.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Endring av vedtektenes § 1, siste ledd

Styret foreslår at vedtektenes § 1, siste ledd endres ved at ordet «i» strykes, og at ordet «administrasjon» erstattes med «forvaltning».

Styrets innstilling
Formuleringen "av i" er lite naturlig og foreslås erstattet med "av". Ordet forvaltning er et bedre ord enn administrasjon, og foreslås derfor endret. Endringen er redaksjonell, og innebærer ikke noen endring av formål.

> **Forslag til vedtak:**
> Ny §1, siste ledd vil lyde (endringer uthevet): «Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og forvaltning av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.»
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Endring av vedtektenes §2, andre ledd

Styret foreslår at ordet «men» erstattes av ordet «og».

Transaksjon 09222115557543402560 Signert RSF, SB, AER

Styrets innstilling
Styret synes at hensikten med setningen blir mer dekkende om "men" erstattes med "og". Endringen er redaksjonell, og får ingen materiell betydning.

> **Forslag til vedtak:**
> Ny § 2, andre ledd, vil lyde (endringer uthevet): "Hver sameier har hjemmel i sin seksjon, og rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten."
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Endring av vedtektenes § 12, første ledd

Styret foreslår at vedtektenes § 12, første ledd endres ved at antall styremedlemmer tallfestes, som i dag, men at det er opptil årsmøtet om det er nødvendig med varamedlemmer for den kommende perioden. Dette i tråd med eierseksjonsloven § 55.

Styrets innstilling
Loven krever at et styre skal bestå av minst tre personer, men har ingen krav til valg av varamedlemmer. Hvis styret består av leder og fire styremedlemmer, er det ikke sikkert det behøves å velge eget varamedlem. Det er det totale antall styremedlemmer som avgjør om styret er bærekraftig også ved frafall i perioden. Endringen medfører ingen innskrenkning av antall styremedlemmer, men gjør det mer fleksibelt å ha en kan-bestemmelse fremfor en skal-bestemmelse når det gjelder valg av varamedlem.

> **Forslag til vedtak:**
> Ny §12, første ledd vil lyde: «Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan i tillegg velges ett til to varamedlemmer.»
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Endring av vedtektenes § 14, fjerde avsnitt

Styret foreslår at henvisningen til § 16 endres i tråd med korrekt henvisning.

Styrets innstilling
I tredje siste avsnitts første setning står: «I årsmøtet har sameierne stemmerett etter sameiebrøk, jfr § 16». Henvisningen er ikke korrekt, og det er uklart om det henvises til egne vedtekter, eller eierseksjonsloven. Endringen er av redaksjonell art.

> **Forslag til vedtak:**
> Ny § 14, 4. avsnitt, første setning skal lyde: «I årsmøtet har sameierne stemmerett etter sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 52.»
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Endring av § 16

Styret foreslår at § 16 endres ved at det fremgår at forretningsfører enten skal ansettes eller engasjeres.

Styrets innstilling
Eierseksjonsloven § 61 sier at man kan ansette eller engasjere forretningsfører. I sameiets vedtekter heter det "Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61."
Styret mener at vedtektene kan virke innskrenkende, og at vårt forhold til forretningsfører har vært engasjement, og ikke ansettelse. Vedtektene bør derfor endres.

> **Forslag til vedtak:**
> Ny § 16 vil lyde: Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter eller engasjerer forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Husordensreglene punkt 9 strykes

Styret foreslår å stryke punkt 9. Årsaken er at vi har undersøkt tidligere praksis med å innkreve innflytningsgebyr på kr. 1.000,-. Vi forstår den juridiske vurderingen slik at det ikke lenger er lov å kreve inn særskilt innflytningsgebyr fra ny eier. Styret har stanset praksisen, og foreslår at punktet oppheves.

> **Forslag til vedtak:**
> Punkt 9 i husordensreglene strykes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Endring av husordensregel punkt 1.2 Støy

Fremmet av: Markus Tangløkken

Etter en episode i fjor der jeg delte et innlegg i facebook gruppen vår fikk jeg tilbakemelding av flere i sameiet at de mente regelen var for streng, i tillegg mener jeg noen få tar regelen som at det skal være total stillhet etter kl 20:00 så man rett og slett ikke får brukt uteområdet sitt.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Transaksjon 09222115557543402560 Signert RSF, SB, AER

Husordensreglene punkt 1.2 avsnitt 2 dekker allerede innsenders behov, da det sier: «Avspilling av musikk eller annen høylytt underholdning eller aktivitet, (som vaskemaskin etc.) er ikke tillatt før kl. 08.00 og ikke etter kl. 23.00. Vis hensyn spesielt på sommertid med åpne vinduer.»

Utvidelsen til innsender vil gjelde kun i selve bakgården. Der mener styret at høylytt lek og annen støy bør opphøre kl. 2000. Dette, ikke minst, på grunn av alle som har barn som legger seg på den tiden. Det betyr ikke at man ikke skal kunne bruke uteplassen sin til hensynsfull sammenkomst, som omtalt i avsnitt 2.

Forslaget om at utvidelsen skal gjelde på høytidsdager vil for øvrig også treffe dårlig, da det oftest er kvelden før høytidsdager at folk gjerne har sammenkomster som foregår på leilighetenes balkonger/ markterrasser.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **35**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Endring av husordensregel om dyrehold, punkt 6.3

Fremmet av: Markus Tangløkken

Det har vært observert rotter i sameiet, noe vi alle synes er ubehagelig. Fra erfaring i mitt tidligere sameie hadde vi flere «utekatter» som er mus/rotter sin naturlige fiende. Vi hadde derfor lite problemer med den type skadedyr. Jeg ser heller ikke noe problem med at katter går fritt og mener det er noe vi kan prøve ut.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Det er riktig at sameiet har hatt ett tilfelle av observert rotteaktivitet i bakgården. Skadedyrsfirma håndterte situasjonen, og påpekte at antatt årsak til rotteaktiviteten var at det var satt ut kattemat og matrester på markterrasser, samt dårlig rengjorte griller.

Vi har skadedyrfirma jevnlig på besøk, og sameiet har ikke stor aktivitet av verken rotter eller mus.

Derimot anser vi at katter vil kunne utgjøre et større problem, ettersom frittgående katter gjerne bruker barnas sandkasse som toalett. Dette er svært uhygienisk, og kan i noen tilfeller utgjøre en helserisiko for mennesker.

Husordensregelen sier at det bare er innekatter som er lov i sameiet. Endringen vil derfor uansett ha begrenset verdi for katteeiere, siden innekatter per definisjon ikke går ute på egenhånd.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **46**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Valg av tillitsvalgte

Styret innstiller følgende personer:

A. Som styreleder for 1 år foreslås: Ragnhild S. Folgerø (gjenvalg)
B. Som styremedlem for 1 år foreslås: Jørn Karlsen (gjenvalg)
C. Som styremedlem for 2 år foreslås: Samuel Skretteberg (ny)
D. Som varamedlem for 1 år foreslås: Anne Marte Haug (ny)

Styremedlemmer som ikke er på valg:

- Frank Pedersen (2024-2026)
- Barbro Baumgarten (2024-2026)

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Ragnhild S. Folgerø (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ragnhild S. Folgerø

Styremedlem for 1 år (1 år)
Følgende ble valgt:
Jørn Karlsen (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jørn Karlsen

Styremedlem for 2 år (2 år)
Følgende ble valgt:
Samuel Skretteberg (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Samuel Skretteberg

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Anne Marte Haug (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne Marte Haug

Glaenga Eierseksjonssameie

Vedtekter

VEDTEKTER
for Gla'enga Eierseksjonssameie
fastsatt i forbindelse med seksjonering,
rev 4.4.2012 i medhold av lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr 31
Endret på ordinært årsmøte 19.03.2015
Endret på ordinært årsmøte 21.03.2018 i medhold av Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65
Endret på ordinært årsmøte 27.03.19.
Endret på ordinært årsmøte 11.03.20
Endret på ordinært årsmøte 23.03.23
Endret på ordinært årsmøte 03.04.25

§ 1 Eiendommen – formål
Gla'enga Eierseksjonssameie (heretter sameiet) er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 129, bnr. 33 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen). Tomt er festet. Festekontrakt er tinglyst den 15.12.2010, med dagboknr. 989127.

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som «seksjonene») som fremgår av tinglyst seksjoneringsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og forvaltning av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet
Sameiet består av 3 næringsseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som «næring») og 183 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som «bolig»).

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel i sin seksjon, og rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten.

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

Sameiebrøkene for boligene og næringsseksjon 1 etg. bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger. Sameiebrøken for næringsseksjon i garasjeanlegg fastsettes uavhengig av areal.

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøte eller Sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i Eiendommens næringsseksjoner.

Garasjeplasser i næringsseksjonene kan utleies også til andre enn beboere i sameiet. Beboerne har fortrinnsrett til å leie til markedsmessige betingelser.

Sameiets parkeringsplasser i garasjeanlegg som ikke tilligger næringsseksjon som hoveddel eller tilleggsdel seksjoneres som fellesareal.

§ 3 Rettslig disposisjonsrett
Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

§ 4 Rett til bruk

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

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

Seksjon 1 har fått sameiets fullmakt til å reseksjonere bod til sin boligseksjon for å få innvendig tilgang til denne.

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

For butikk (næring) skal gjelde alminnelige åpningstider i hht. offentlige normer godkjent av Oslo kommune til enhver tid. Varelevering skal skje mellom kl 07 og kl 20.00.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøte.

4.2 Innvendig fellesareal
Den enkelte sameier har, med de unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Ingen kan plassere utstyr, innretninger eller annet i fellesarealene utenfor angitt plass og/eller etter godkjenning fra Sameiet.

§ 5 Ordensregler
Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

Næringsseksjonene har rett til å oppføre reklame eller markedsføringsutstyr på fasaden tilhørende næringsseksjonene. Søknad skal sendes styret, som ikke kan nekte slik oppføring. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere.

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

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

§ 7 Felleskostnader
Sameiets kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) skal

regnskapsmessig deles mellom boligseksjonene og næringsseksjon snr 184 i 1 etg. og næringsseksjonsnr 185 og 186 (næringsparkering) i 3 avdelinger/ underregnskap.
Så langt det er mulig skal felleskostnader som kan henføres til den enkelte avdeling, fordeles mellom sameierne i hver avdeling. Felleskostnadene fordeles mellom sameierne i hver avdeling etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller fremkommer av disse vedtekter.

Felleskostnader som ikke kan henføres til en av regnskapsavdelingene, fordeles på hver avdeling, etter samlet sameierbrøk for avdelingen(e).

For kostnad til sameiets bygningsforsikring fastsetter styret en forholdsmessig fordelingsnøkkel mellom boligseksjoner, næringsseksjon i 1 etg og p-plasser i garasjeanlegget.

For hver parkeringsplass i garasjeanleggene (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som sameier disponerer skal det, betales like stor utgifts bidrag. Dette gjelder ikke for garasjeplasser som eventuelt leies.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Kostnad til fjernvarme (fyring/varmtvann) vil bli avregnet etter individuelle målere i den enkelte seksjon.

Årlig festeavgift er NOK 1.000.000,-. Bortfester kan regulere festeavgift i henhold til tinglyst festekontrakt. Boligseksjonene 1-183 og næringsseksjonsnr 184 skal dekke 87,44 % av årlig festeavgift, som skal fordeles etter innbyrdes eierbrøk. P-plasser i garasjekjeller skal dekke 12,56 % av årlig festeavgift, som skal fordeles med lik andel pr plass, uavhengig av om vedkommende parkeringsplass er del av egen seksjon, tilleggsareal til seksjon eller disponeres på annet rettslig grunnlag.

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

§ 8 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt
Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, radiatorer, målere, apparater og innvendige flater (herunder tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer). Våtrom må brukes og vedlikeholdes i henhold til den FDV dokumentasjon som er overlevert fra utbygger slik at fuktskader og lekkasjer unngås. For balkonger/terrasser som ved seksjoneringsbegjæringen måtte være gjort til del av den enkelte seksjon eller tilleggsareal, har sameiet likevel ansvar for det ytre vedlikeholdet, mens seksjonseieren har et tilsynsansvar og ansvar for det vedlikeholdet som er nødvendig som følge av egen bruk.

Vedlikeholdsplikten for garasjeanlegget, både boligparkering og næringsparkering, tilfaller sameiet. Unntaket er oppmerking av p-plasser ut over frekvens som gjelder det øvrige garasjeanlegget og renhold. Dersom eier av seksjon 185 og 186 har behov for oppmerking utover frekvens som gjelder det øvrige garasjeanlegget, vil kostnader og gjennomføring knyttet til dette tilfalle eier av næringsparkering.

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

Særskilt vedlikeholdsplikt for seksjon 179. Seksjonseier er pliktig til selv å vedlikeholde vinduene og rammene de sitter i på leveggen. Leveggen på innsiden skal seksjonseier vedlikeholde på lik linje som øvrige seksjonseiere. Øvrig vedlikehold av leveggen tilfaller sameiet.

Bodene skal innvendig inklusive dør, lås m.m vedlikeholdes av den enkelte sameier.

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

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

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

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

§ 9 Sameiets vedlikeholdsplikt
Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne. For balkonger/terrasser som ved seksjoneringsbegjæringen måtte være gjort til del av den enkelte seksjon eller tilleggsareal, har sameiet som nevnt i § 8 ansvar for det ytre vedlikeholdet, mens seksjonseieren har et tilsynsansvar og ansvar for det vedlikeholdet som er nødvendig som følge av egen bruk.

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

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

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

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

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

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

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

§ 11 Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

11-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

11-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23

11-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 12 Styret
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan i tillegg velges ett til to varamedlemmer.

Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Avgjørelser som kan

tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller festeforhold representerer styret sameierne ved sin underskrift. Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

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

§ 13 Om styrets møter
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det er behov og for at det skal være en forsvarlig drift. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt nestleder skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll fra møtene som skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 14 Årsmøtet
Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret kaller inn til det ordinære årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

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

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig, som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles.

Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

I årsmøtet har sameierne stemmerett etter sameiebrøk, jf.eierseksjonsloven § 52.

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

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

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra husstandsmedlem for hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og har rett til å uttale seg.

§ 15 Årsmøtets vedtak
Ved avstemming regnes flertall etter sameiebrøk.

Saker som kun angår boligseksjonene avgjøres alene av boligseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av boligseksjonen gir én stemme.

Saker som kun angår næringsseksjonene avgjøres alene av næringsseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter sameierbrøk.

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

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om blant annet:

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

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

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

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

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

§ 16 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter eller engasjerer forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

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

Ved skader/ hendelser i leilighetene som dekkes av sameiets forsikring vil den aktuelle sameier måtte betale egenandelen. Dette gjelder ikke hvis det er åpenbart at skaden skyldes forhold som hører under sameiets vedlikeholdsplikt, jf. § 9, eller annen sameiers vedlikeholdsplikt.

§ 18 Revisjon og regnskap
Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

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

§ 20 Parkering og boder
Beboerne har fortrinnsrett til å leie, til markedsmessige vilkår, parkeringsplasser som disponeres av utbygger og/eller næringsseksjoner.

Øvrige garasjeplasser i næringsseksjonene kan utleies også til andre enn beboere i sameiet.
Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.
Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering.
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne:

- Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

- Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

- Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

§ 21 Kameraovervåking
(1) Det tillates kameraovervåking på sameiets fellesområder.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens regler som omhandler kameraovervåking følges.

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

Glaenga Eierseksjonssameie

Husordensregler

HUSORDENSREGLER FOR GLAENGA EIERSEKSJONSSAMEIE

Endret på sameiermøte 10.04.2014, 19.03.2015, 07.03.2016, 11.03.2020, 27.03.2022, 23.03.2023, og 03.04.2025.

1. FORMÅL

Husordensreglene har til formål å skape gode forhold og trivsel innen boligsameiet og mellom naboer, samt verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

1.1 GENERELLE RETNINGSLINJER

Den enkelte sameier og beboer er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av husstanden og de som har adgang til leiligheten og fellesarealene.

Meldinger fra styret til beboere, er å betrakte som midlertidige husordensregler inntil de eventuelt vedtas på førstkommende sameiermøte.

Leilighetene må bare brukes til beboelse. Det er forbudt å bruke leilighetene til verksted eller annen virksomhet som kan sjenere naboer eller utsette eiendommen for fare eller skade.

Alle sameiere skal sette seg inn retningslinjene for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV), som er gitt ved overtakelse av leiligheten, og som er publisert på sameiets nettside.

Enhver forplikter for øvrig å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere jfr. § 25 i Lov om eierseksjoner.

1.2 STØY

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene. Lydkilder som radioer og høyttalere skal fortrinnsvis plasseres på innervegger og ikke på vegg mot naboer.

Avspilling av musikk eller annen høylytt underholdning eller aktivitet, (som vaskemaskin etc.) er ikke tillatt før kl. 08.00 og ikke etter kl. 23.00. Skal høyttalere brukes før eller etter disse

klokkeslett, må de dempes slik at de overhodet ikke sjenerer naboleilighetene. Vis hensyn spesielt på sommertid med åpne vinduer.

Ved større sammenkomster eller fest skal naboene varsles i god tid på forhånd med oppslag i trappeoppgang.

Musikkøving, banking, saging og boring etc. tillates kun mellom kl. 08.00 og kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 09.00 og kl.18.00 på lørdager. På søndager og helligdager er slike aktiviteter ikke tillatt, jf. lov om helligdagsfred § 3.

Det må utvises hensyn til dem som har uteplass og soverom mot bakgården, og høylytt lek og annen støy i bakgården tillates derfor kun mellom kl. 08.00 og kl. 20.00.

1.3 INNVENDIG RENHOLD

Enhver beboer er ansvarlig for renhold og orden i sin egen leilighet, samt på egen balkong og terrasse.

I fellesrom, trappeoppgang o.l. må oppslag eller meddelelser ikke settes opp på andre steder enn oppslagstavlene.

1.4 VASKER, SLUK OG STOPPEKRANER

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet og fjernvarmen til leiligheten er.

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask, sluk eller WC. Det må kun kastes toalettpapir i WC, tørkepapir og uvedkommende ting kan tilstoppe toalettet. Sluk på bad må rengjøres for hår, såperester og annet.

La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre et håndkle e.l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

1.5 FROSTSKADER

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vann og avløp ikke fryser.

Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e.l. er beboeren ansvarlig for.

1.6 LUFTING

Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer. Det er forbudt å lufte gjennom døren til korridor / svalgang.

1.7 ELEKTRISK ANLEGG

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

Endringer eller ombygning av det elektriske anlegget skal skje i henhold til offentlige regler og kun utføres av autorisert elektriker.

1.8 UTVENDIG BRUK / FASADE

Det er ikke tillatt å montere opp eller bruke parabolantenner.

Markiser / solavskjerming skal være i tråd med gitte retningslinjer angående fargevalg (ensfarget grå) og i samsvar med byggets øvrige utseende.

Fastmonterte utelamper skal være i tråd med gitte retningslinjer angående fargevalg (ensfarget grå) og i samsvar med byggets øvrige utseende.

Beboere skal holde balkonger / terrasser ryddige og disse skal ikke brukes til permanent oppbevaring av ting eller rot som kan sjenere andre beboere eller fasadens utseende. Det er ikke tillatt å oppbevare hvitevarer/ vaskemaskiner, kjøleskap, frysere etc.), bildekk, søppel og lignende på balkongen / terrassen.

Børsting, banking og risting av tepper, sengetøy, matter o.l må ikke foregå fra vinduer eller terrasser, balkonger og svalganger. Dette gjelder også takterrassen.

Klær må ikke henges til tørk fra vinduet. Tøy som tørkes på tørkestativ tillates. Det tillates ikke klestørk på 17. mai.

Det tillates ikke at takterrassen benyttes til å tørke / lufte tøy, tepper, dyner etc.

Blomsterkasser skal ikke henge på utsiden av balkongen, men vende innover mot egen balkong. Blomsterkasser og annet som henger på balkongene må festes godt.

Eventuelle levegger og skjermer på markterrassene må ikke overstige en høyde på 120 cm. For å sikre et helhetlig utseende i sameiet må det søkes til styret før slik skjerming settes opp. Styret kan dispensere fra høydebegrensningen i helt spesielle tilfeller.

Foliering av glassflatene på balkong er tillatt, men må gjøres i samråd med styret. Dette for å sikre at det gjøres likt, slik at byggets utseende ikke forringes.

1.9 VENTILASJONSANLEGGET

Bygningens ventilasjonsanlegg må ikke forstyrres ved at utsugingsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator kobles direkte til ventiler eller kanaler, eller endres på annen måte. Slike forstyrrelser kan gi matlukt i naboleiligheter eller forstyrre ventilasjonen der.

1.10 RØKVARSLER OG BRANNSLUKNINGSUTSTYR

Beboer er selv ansvarlig for å skifte batteri i leilighetens røkvarsler og ellers påse at brannutstyr er i forskriftsmessig stand.

1.11 GRILLING

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill / engangsgrill på balkong. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt, gasstank skal oppbevares ute der det er god luftgjennomstrømning og ikke i boden. Vis ellers hensyn og utøv brannsikkerhet. Det er ikke tillatt å grille på fellesarealer.

1.12 OPPSETT AV STRØMLADERE FOR BIL I GARASJE

Oppsett av godkjent strømlader for bil i garasje må bekostes av den enkelte eier. Oppsett av strømlader må utføres av godkjent elektriker. Hurtiglader for bil er ikke tillatt, og skader på anlegg som følger etter bruk av hurtiglader vil belastes eier av parkeringsplassen.

Dokumentasjon på installasjon skal fremlegges styret, og forretningsfører sørger for innkreving av forbruk strøm etter gjeldende satser vedtatt av styret.

1.13 RØYKING

Det er forbudt å røyke i innvendige fellesarealer, herunder svalganger og garasje. Det må tas spesielt hensyn til naboene ved røyking i utendørs fellesarealer. Røyking må ikke forekomme der det er skiltet med røyking forbudt pga nærhet til propan. Røyking må ikke skje utenfor vinduer/ dører til leiligheter. Det må tas hensyn til naboene ved røyking på balkong / terrasse / takterrasse.

2. BRUK AV INNVENDIGE FELLESAREALER

2.1 TRAPPEOPPGANGER, SVALGANGER OG KORRIDORER

Ingen gjenstander tilhørende beboere – heller ikke barnevogner, ski, kjelker, sykler, sko, avfall, møbler eller planter – må settes utenfor leiligheten, men kun inne i hver leilighet eller hver leilighets egen kjellerbod. Dette innebærer at f.eks. trappeoppgangene, svalgangene og korridorene ikke kan benyttes som midlertidig eller permanent oppbevaringsplass.

2.2 KJELLERGANGER

Kjellerganger skal ikke brukes til lagring, heller ikke fellesrom som ikke er disponert til lagringsformål.

2.3 BRUK AV BILOPPSTILLINGSPLASSER I GARASJEKJELLEREN

Biloppstillingsplassene i garasjekjelleren skal kun benyttes til oppstilling av biler eller eventuelt motorsykler for beboere som har leiet / eier garasjeplass. Dekk, sykler o.l. skal ikke stå på oppstillingsplassen. Arbeider som aksepteres utført på biloppstillingsplass er skifte av dekk, bytting av lyspærer o.l. Andre former for arbeid utført på bil/motorsykkel aksepteres ikke. Bruk av strøm i garasjekjelleren og strekking av kabler for å kunne benytte seg av strøm er ikke tillatt.

2.4 BRUK AV ÅPEN FLAMME

Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt på grunn av brannfare.

2.5 BARNS LEK

2.5.1 Ballspill på fellesområdene er ikke tillatt.

2.5.2 Trappeoppganger, svalganger, korridorer, takterrasser, garasje, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek.

2.5.3 Sykler, rullebrett og rulleskøyter må ikke benyttes i trappeoppganger, korridorer, svalganger eller felles takterrasser.

2.5.4 Foreldre må passe på at barna holder seg til lekeplassene hvor de kan utfolde sine aktiviteter.

Foreldre må påse at barn ikke skriver på / tilsøler vegger eller på annen måte gjør skade på bygg eller anlegg.

Foreldre er ansvarlig for eventuelle skader barna påfører eiendommen, og må gjøre reint etter barna dersom de søler til gjerder, dører, trappeoppganger o.l.

2.6 AVFALL, TILSMUSSING

2.6.1 Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, snus e.l. på fellesarealer.

2.6.2 Det er ikke tillatt å kaste ut mat til fuglene. Det er uhygienisk, og kan tiltrekke rotter og mus.

2.7 RENGJØRING

Ved tilsmussing i korridorer, trappeoppgang, kjeller og garasje ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

2.8 RENGJØRING AV INNGANGSDØRER

Rengjøring av egen inngangsdør (også på utsiden) med dørkarm mot korridor / svalganger er den enkelte eier / leietakers oppgave.

2.9 NØDUTGANGSDØRER OG KORRIDORER – VINDUER I TRAPPEOPPGANG

Nødutgangsdører i korridorer skal holdes lukket av brannsikkerhets- og innbruddsikkerhetshensyn. Vinduer i trappeoppgang skal holdes lukket i vinterhalvåret.

3. DØRER OG PORTER

3.1 LÅSING AV DØRER

Hovedinngangsdører, garasjeporten og nødutganger skal holdes låst til enhver tid. Beboere må ikke slippe uvedkommende inn i bygningen.

3.2 GARASJEPORTEN

Garasjeporten skal ikke unødvendig stå åpen. Ved inn- og utkjøring skal det på kvelds- og nattetid kontrolleres at porten går igjen før man kjører videre, og at ingen uvedkommende slippes inn.

3.3 MELDING OM DEFEKTE LÅSER M.V.

Dersom dører ikke går i lås, eller garasjeporten ikke fungerer, må beskjed gis til vaktmester eller styret.

4. BRUK AV UTVENDIGE FELLESAREALER

4.1 VEGETASJON OG BEPLANTNING

Alle beboere må bidra til å verne om vegetasjon, plener og beplantning.

4.2 BILKJØRING

Bilkjøring inn til hovedinngangsdørene eller på fellesarealer er ikke tillatt.

4.3 PARKERING

Parkering er ikke tillatt på eiendommens adkomstveier eller fellesarealer. Sykler og barnevogner skal kun plasseres på anvist sted til dette bruk.

Eiere / leietakere med bil eller mopeder/motorsykler må inngå avtale med Urbanium om kjøp eller leie av garasjeplass for å kunne parkere i garasjen.

4.4 OPPSETT AV STRØMLADERE

Oppsett av godkjent strømlader for bil i garasje må bekostes av den enkelte eier. Oppsett av strømlader må utføres av godkjent elektriker. Hurtiglader for bil er ikke tillatt, og skader på anlegg som følger etter bruk av hurtiglader vil belastes eier av parkeringsplassen. Dokumentasjon på installasjon skal fremlegges styret, og forretningsfører sørger for innkreving av forbruk strøm etter gjeldende satser vedtatt av styret.

4.5 BRUK AV FYRVERKERI

Bruk av alle former for fyrverkeri er forbudt på Glaengas fellesområder, takterrasse og private balkonger. Forbudet gjelder også utearealene på bakkenivå

4.6 TAKTERRASSE

Ved bruk av felles takterrasse er den enkelte beboer pliktig til å holde terrassen ryddig. Det må under ingen omstendighet kastes brennende/ lett antennelig avfall, som sigarettsneiper, eller annet farlig avfall i søppelkasser, på underliggende balkonger, fellesområdet, andres eiendom eller i bakgården.

5. AVFALLSHÅNDTERING

5.1 AVFALLSBEHOLDERE

Det kildesorteringssystem som til enhver tid er fastsatt ved oppslag ved avfallsbeholdere må følges. Alt avfall må være godt innpakket, og alt avfall som skal kastes må være sammenpresset til et minimumsvolum. Pappesker og flyttemateriell skal enten legges i dunk for papp / papir eller leveres på gjenvinningsstasjon hvis det ikke får plass. Avfall som settes igjen utenfor avfallsstasjonen blir ikke hentet av renholdsetaten, men må fjernes på beboernes bekostning i form av økte fellesutgifter.

Beboere som ikke overholder avfallsreglene vil bli gjort økonomisk ansvarlig for merkostnadene dette påfører boligsameiet.

5.2 SPESIALAVFALL

Avfall som ikke kan eller bør plasseres i søppelkassene må beboeren selv sørge for å få borttransportert til kommunens mottak for spesialavfall. Giftig avfall, elektronisk avfall, maling, lysstoffrør etc. og alt annet av spesialavfall er ikke tillatt å kaste i avfallsbeholdere på fellesareal, men må leveres på miljøstasjon eller til miljøcontainer på f. eks. bensinstasjon.

6. HUSDYRHOLD

6.1

Det er tillatt å holde husdyr som hunder, fugler m.m. inne i leilighetene så lenge dyrene ikke er til sjenanse for andre beboere, og dyreholdet er i samsvar med offentlige bestemmelser.

6.2

Husdyr skal alltid føres i bånd på sameiets felles arealer av voksen ansvarlig person. Barn må ikke alene gis ansvar for dyr.

6.3

Båndtvang gjelder også katter. Det er således ikke tillatt med katter som går fritt ut og inn av leilighetene; kun såkalte "innekatter".

6.4

Det er ikke tillatt å lufte eller sette fra seg dyr på fellesarealene, dette gjelder også gjester som medbringer dyr. Ekskrementer skal fjernes omgående.

7. ANSVARSFORHOLD

7.1

Den enkelte sameier er ansvarlig for eventuelle skader på all eiendom forårsaket ved uforsiktighet av vedkommende selv, eller den/ de vedkommende har gitt adgang til eiendommen.

8. GENERELT

Henvendelser, klager m.m. vedrørende leieforhold, husordensregler og andre forhold kan rettes muntlig/pr. mail til styret eller vaktmester, for leietakere skriftlig til utleier om ytterligere oppfølgning ønskes.

Leietakere i Glaenga må gi utleier adgang til leiligheten for nødvendige reparasjoner og utbedringer. Utleier har rett til å inspisere leilighetene. Slik inspeksjon skal normalt være varslet på forhånd. I ekstraordinære tilfeller kan imidlertid inspeksjon foretas uten varsel.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lillestrøm Arkitektkontor AS
Tærudgata 3
2004 LILLESTRØM

Dato: 23.04.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200710843-99 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Vivi Larsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GLADENGVEIEN 15	Eiendom:	129/33/0/0
Tiltakshaver:	Urbanium Ensjø ANS v/Espen Pay	Adresse:	Postboks 1688, 0120 OSLO
Søker:	Lillestrøm Arkitektkontor AS	Adresse:	Tærudgata 3, 2004 LILLESTRØM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - GLADENGVEIEN 15

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

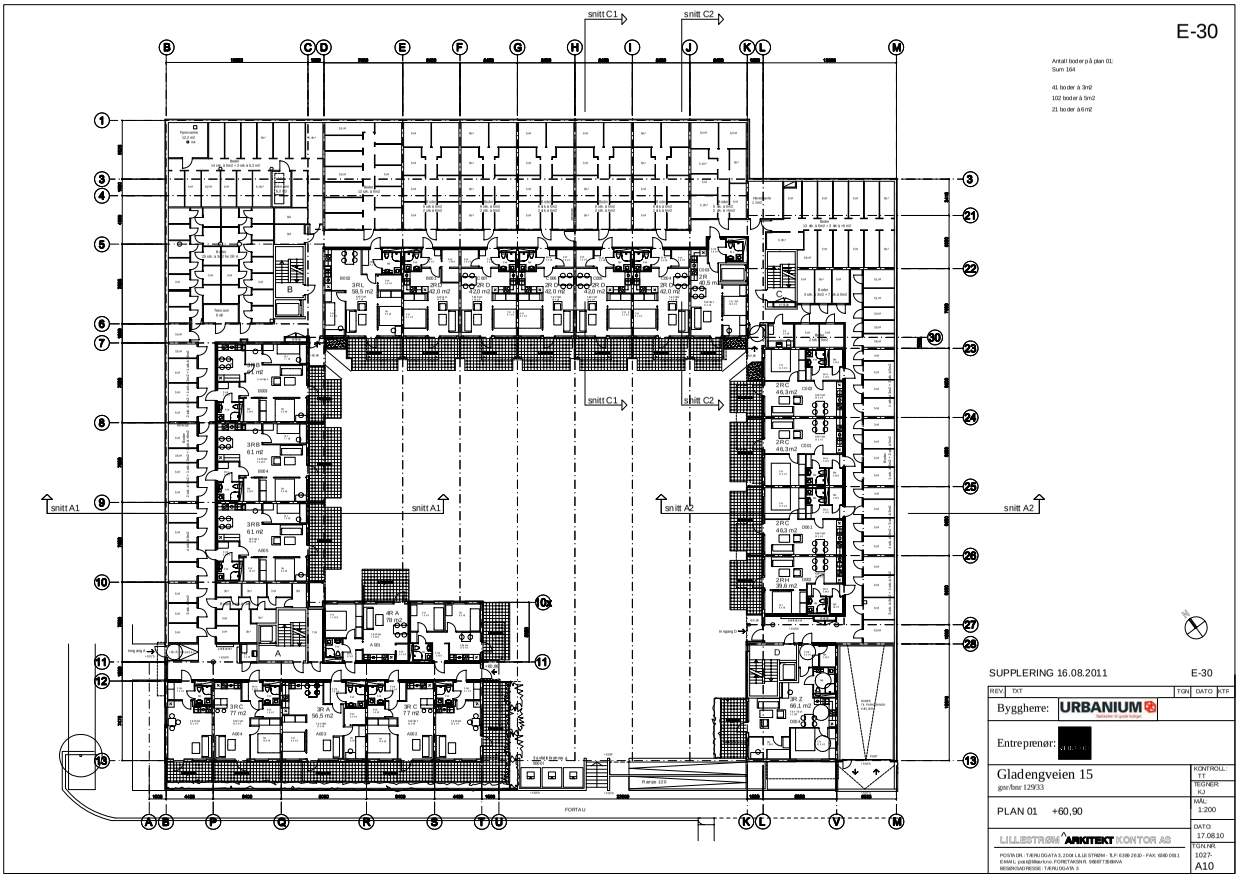
Bankgiro: 1315 01 01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

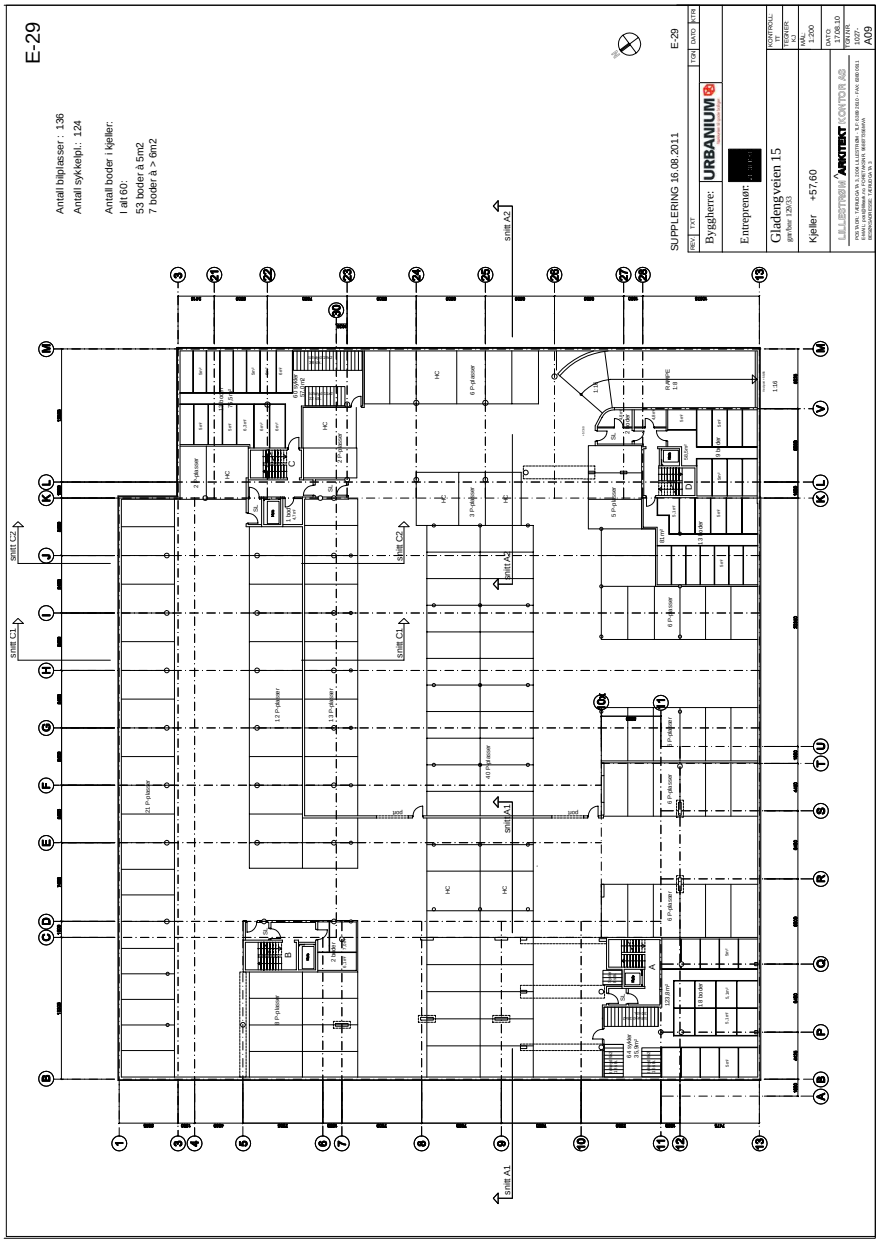
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.04.2013 av:

Vivi Larsen - Saksbehandler
Sigurd Knudsen - Enhetsleder

Kopi til:
Urbanium Ensjø ANS v/Espen Pay, Postboks 1688, 0120 OSLO, post@urbanium.no


E-30
Antall boder på plan 01:
Sum 164
41 boder à 3m2
102 boder à 5m2
21 boder à 6 m2
snitt C1
snitt C2
snitt A1
snitt A2
SUPPLERING 16.08.2011
E-30
REV
TXT
TGN
DATO
KTR
Byggherre:
URBANIUM
Entreprenør:
Gladengveien 15
gnr/bnr 129/33
PLAN 01 +60,90
KONTROLL:
TT
TEGNER:
KJ
MÅL:
1:200
DATO
17.08.10
TGN.NR.
1027-
A10
LILLESTRØM ARKITEKT KONTOR AS
POSTADR.: TARUDGATA 3, 2004 LILLESTRØM - TLF: 6380 2630 - FAX: 6380 0911
E-MAIL: post@lillearkitekt.no FORETAKSNR. 946773849MVA
BESØKSADRESSE: TARUDGATA 3


E-29
Antall biplasser : 136
Antall sykkelpl.: 124
Antall boder i kjeller:
I alt 60:
53 boder à 5m2
7 boder à 6m2
SUPPLERING 16.08.2011
E-29
Byggherre:
URBANIUM
Entreprenør:
Gladengveien 15
gnr/bnr 120/33
Kjeller +57,60
LILLESTRØM ARKITEKT KONTOR AS
A09
snitt A1
snitt A2
snitt C1
snitt C2

Festekontrakt

☐ Kontrakten gjelder framfeste [1]

Innsenders navn (rekvirent):
Advokatfirmaet Hodneland & Co DA
Adresse:
Postboks 775 Sentrum
Postnummer: 0106 Poststed: Oslo
Fødselsnr./Org.nr.: Ref.nr.:

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 989127 Tinglyst: 15.12.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	Oslo	129	33	1

Beskaffenhet: [2] ☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd
Tomtens areal: 7465,9 m²
Tomteverdi: NOK 19 050 000

Hva skal grunnen brukes til:
Bolig- ☒ B eiendom ☐ F eiendom
Fritids- ☒ V kontor
Forretning/ ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
996 205 552	Gladengveien 15 Festetomt DA	1/1

3. Til

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
985787875	Urbanium Ensjø ANS	1/1

4. Festeavgift pr. år
kr 1.000.000

5. Festetid [3]

Antall år	Regnet fra – dato

6. Panterett for festeavgiften [4]
Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift
☐ Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:

7. Supplerende tekst. [5]
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt evt. vedlegg.

Ang pkt 4.
Festeavgiften begynner å løpe fra igangsettelse av byggearbeider på eiendommen.
Ang Bruk.
Fester har rett til å utnytte eiendommen til utbygging. Fester har dog eneansvar for å innhente nødvendige tillatelser og til å etterkomme alle de offentlige pålegg og krav som stilles av myndigheter eller som følge av tinglyste avtaler knyttet til gjennomføring av tiltak på eiendommen.
Ang Kostander
Fester er under festetiden ansvarlig for alle drifts og vedlikeholdskostnader på eiendommen, inkludert, men ikke begrenset til, gjeldende og fremtidige offentlige avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Innføring av spesifikk skatt eller avgift på festeavgiften skal betales av fester i tillegg til festeavgiften.

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
24/11-2010		

7.) Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud

STATENS KARTVERK

ADVOKATFIRMAET Hodneland & Co DA Mads Agerup Advokat

Rett kopi bekreftes

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)

Feste-kontrakten er i samsvar med:	☐ Kartforretning/målebrev	Datert	
	☐ Attest etter delingsloven §2-6 fra kommunen	Datert	hvoretter tomten er vist på kart eller i marka.
Regulering av festeavgift	☐ Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. §15 ☒ Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker fra tomtefesteloven § 15: Bortfester kan øke festeavgiften i samsvar med økning i konsumprisindeksen fra 1.1. hvert år i samsvar med økning i indeks til 15.10 året før justering. Første justering kan skje 1.1.2011. Utgangspunktet er indeks pr 15.10.2009. I det fall konsumprisindeksen skulle bortfalle, skal tilsvarende indeks tre i stedet.		
Innløsningsrett	☒ Rett til innløsning og forlengelse følger fra tomtefesteloven fullt ut. jf. tomtefestel. kap. VI ☐ Rett til innløsning og forlengelse avviker ra bestemmelsene i tomtefestel. kap. VI med følgende bestemmelser:		
Overdragelse og pantsettelse	Festere har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven §18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsetterfølgere. NBI Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a) festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b) tomten ikke kunne forlenges tydeliggjort, c) ~~bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.~~		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Fester (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon)		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakten avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Elektronisk kommunikasjon	☐ Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
24/11-2010		

ADVOKATFIRMAET Hodneland & Co DA Mads Agerup Advokat

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.	
9. Underskrifter	
Sted Oslo	Dato 24/11 - 2010
Bortfesters underskrift	Gjentas med blokkbokstaver Mads Agerup Trygve V. Botnen for GLADENGVEIEN FESTETOMT DA
Sted Oslo	Dato 24/11 - 2010
Festers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver **Espen A. Pay** for. URBANIUM ENNOP ANS
Sted	Dato
Grunneier samtykke	Gjentas med blokkbokstaver

Noter

1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtefesteloven § 42.
2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysingstidspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15.
3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtefestelovens § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtefestelovens kapittel II.
4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven § 14.
5) Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.

Jeg/vi bekrefter at bortfester og fester ved undertegner(ne) er over 18 år og har undertegnet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndige og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift

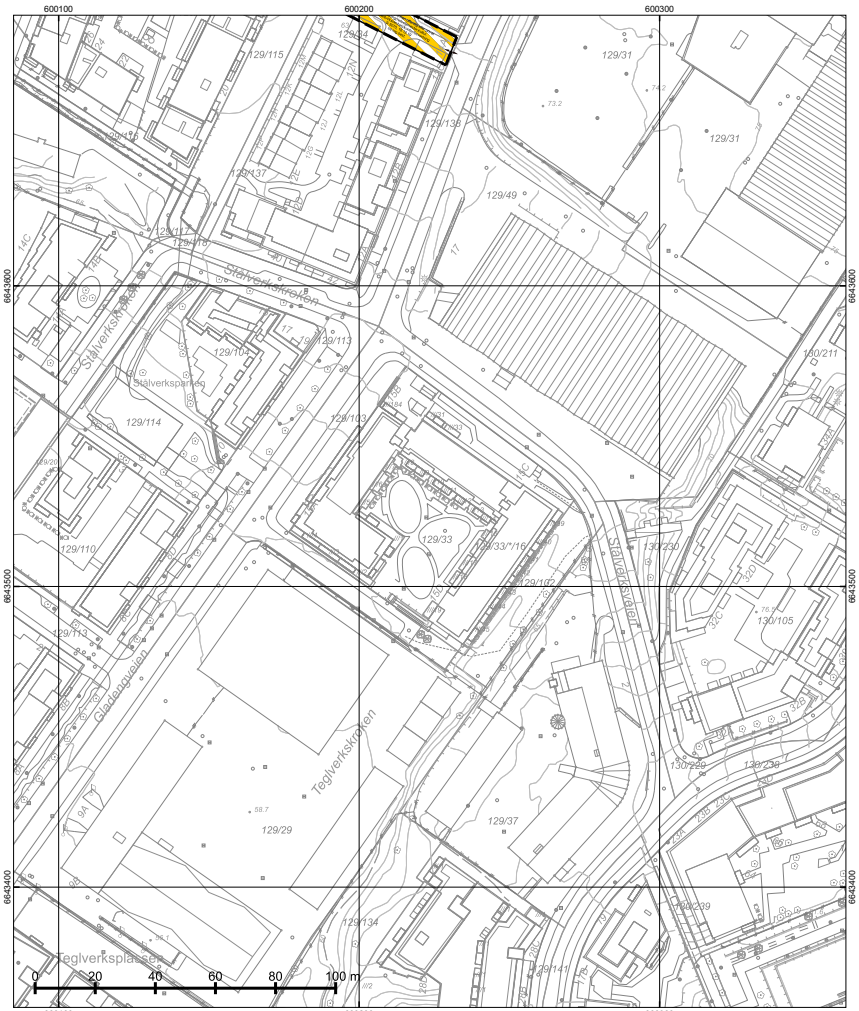
POSTBOKS 775 SENTRUM, 0106 OSLO

ADVOKATFIRMAET
Hodneland & Co
DA · M.N.A.
KNUT HODNELAND
Advokatfullmektig

Rett kopi bekreftes

ADVOKATFIRMAET
Hodneland & Co
DA M.N.A.
ALF K. KNUDSEN
Advokat

STATENS KARTVERK



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

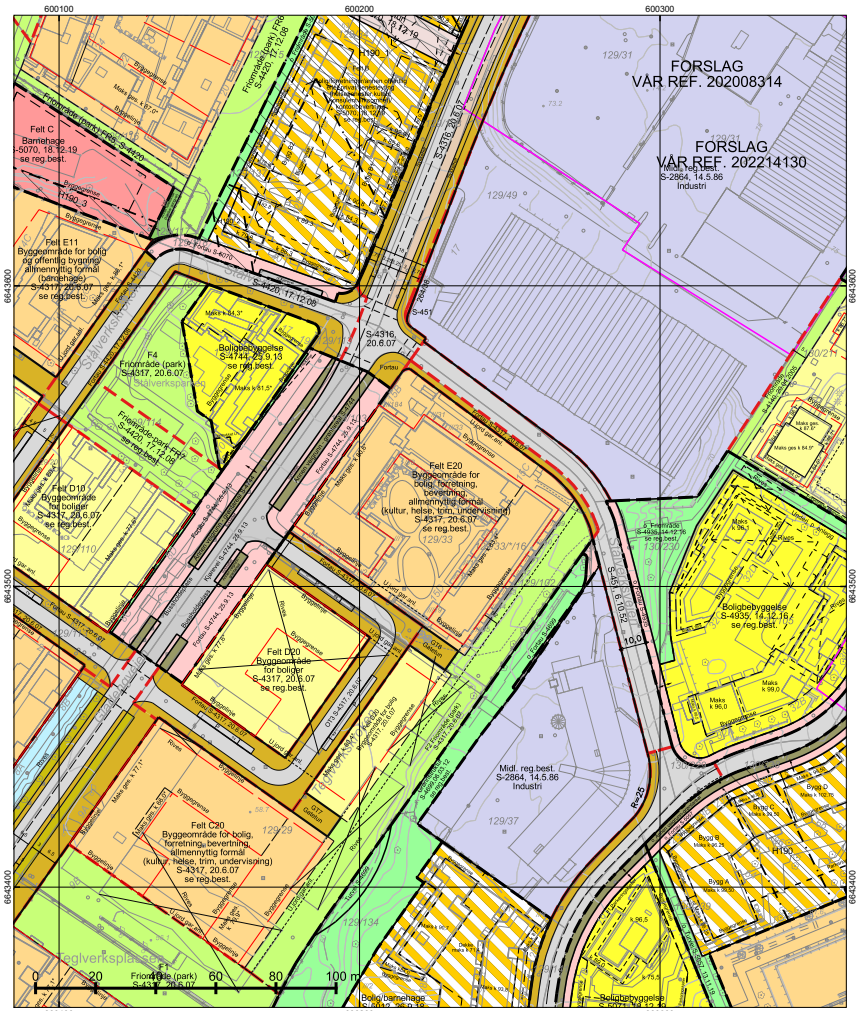
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146618/ 86516739
Deres ref.: 202372
Adresse: GLADENGVEIEN 15C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 129/33

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146618/ 86516739
Deres ref.: 202372
Adresse: GLADENGVEIEN 15C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 129/33

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 148 - Bolig/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 452 - Lek/opphold/sport

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3001 - Grønnstruktur
- 3031 - Turveg
- 3040 - Friområde
- 3060 - Vegetasjonsskjerm

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

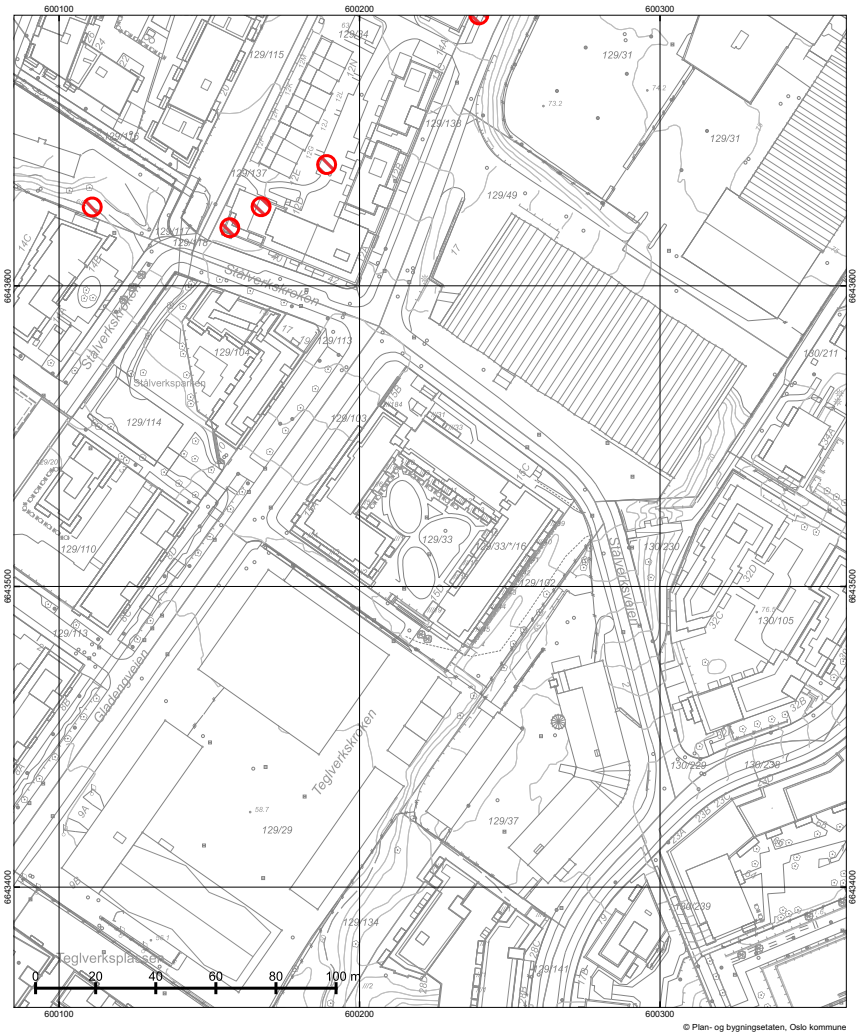
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Bygning som forutsettes revet
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

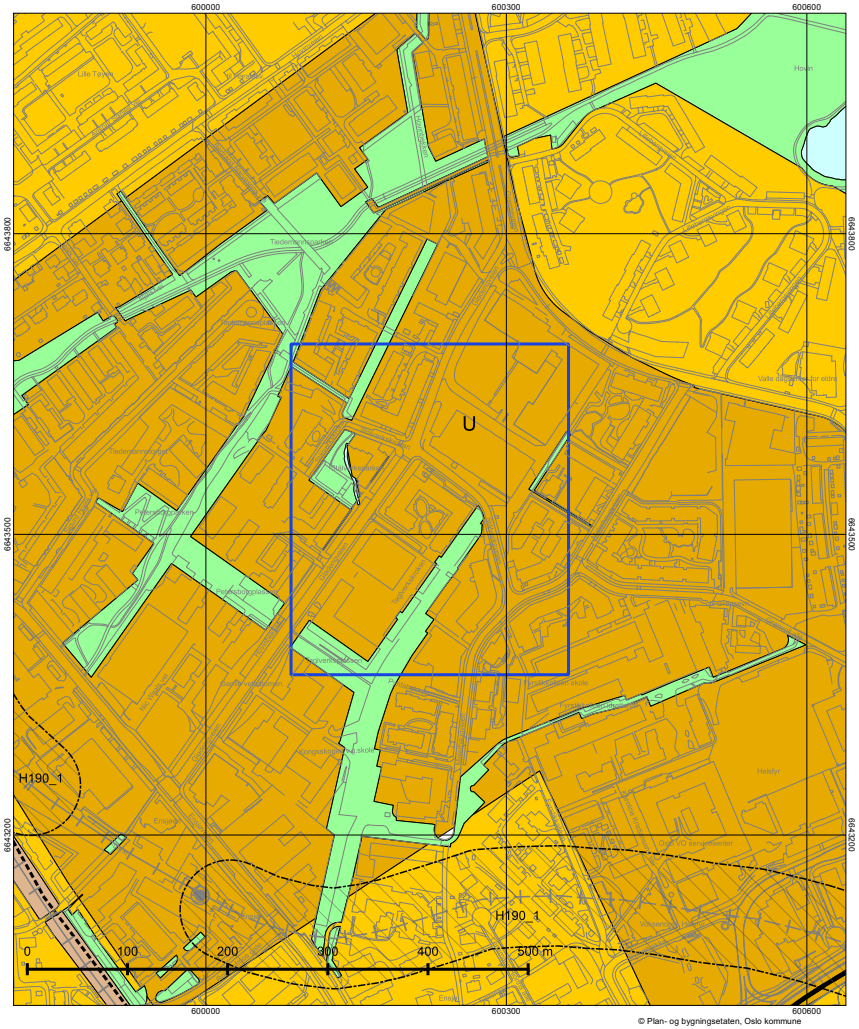
Dato: 11.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146618/ 86516739
Deres ref.: 202372
Adresse: GLADENGVEIEN 15C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 129/33

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146618/86516739
Deres ref.: 202372

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
GLADENGVEIEN 15C

Dato: 11.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516739
1592

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.129 BNR. 33

Vi viser til bestilling av 20250811 for GLADENGVEIEN 15C.

GNR. 129 BNR. 33

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.04.2012.

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

4752.1 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 30 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

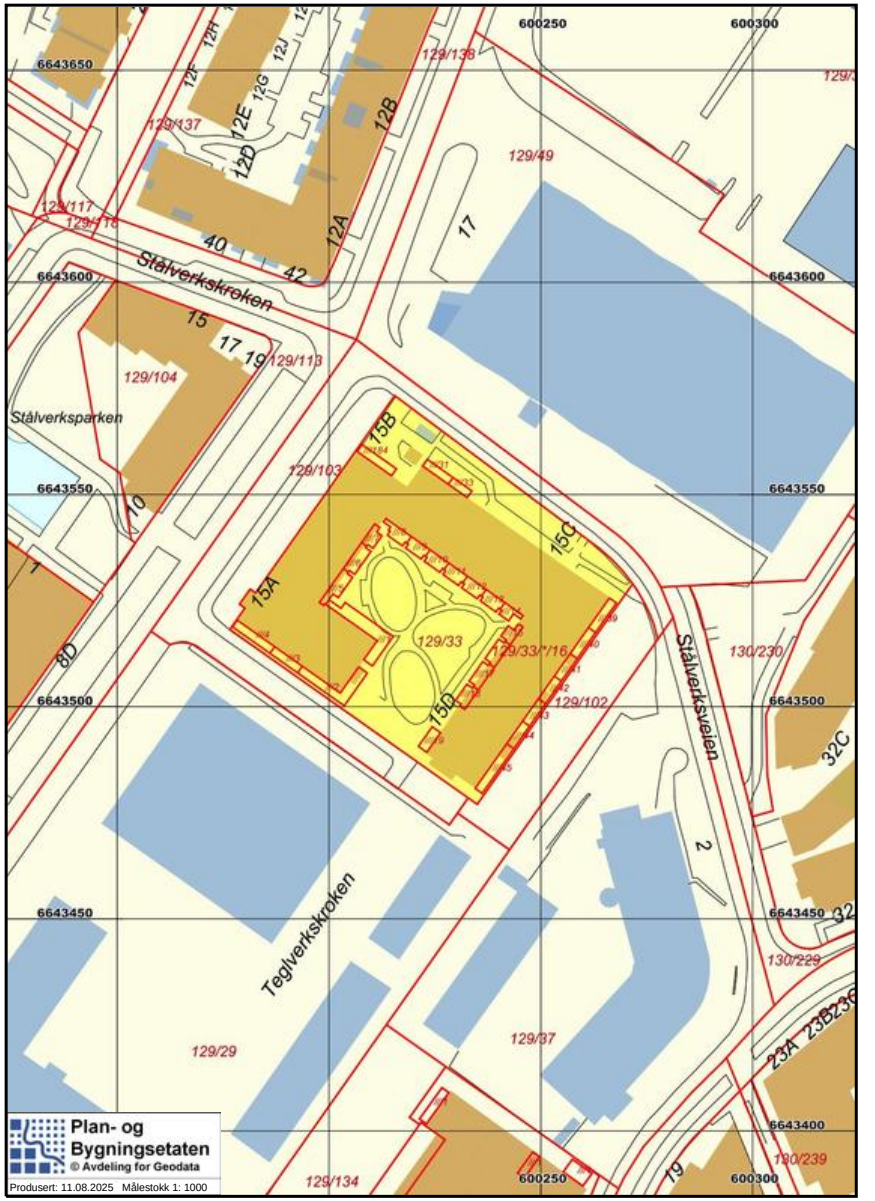
Kristin Tveit
Enhetsleder

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: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 8-0435/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Gladengveien 15C 0661 OSLO

Betegnelse: Gnr 129, bnr 33, snr 15 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no