

Gladengveien 4H



Velkommen til

Gladengveien 4H



Salgsoppgaven produsert 7. september 2025

ENSJØ

Attraktiv 3-roms med solrik balkong, god standard og optimal planløsning - Akt varmtvann og fyring - Garasjeleie* - Heis

Prisantydning	5 800 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	5 809 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 224,-
BRA-i	59 kvm
Totalt BRA	65 kvm
Soverom	2
Etasje	4

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2013

Ansvarlig megler	Kristoffer Mjåtveit
Telefon	976 41 966
E-post	k.mjaatveit@nordvikbolig.no
Megler	Jonas Johansson Dahlén
Telefon	982 55 528
E-post	j.dahlen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Lys og attraktiv 3-r med solrik balkong, god standard og stilrene overflater. Leiligheten ligger sentralt på urbane Ensjø med kort vei til alle fasiliteter som dagligvare, butikker, hyggelige spisesteder, parkområder og offentlig kommunikasjon.

- Leiligheten har en god beliggenhet i byggets 4. etasje, og en optimal planløsning. Her har du praktisk gang, åpen kjøkken- og stueløsning, to gode soverom og romslig bad.

- Vestvendt, solrik balkong på 6,6 kvm.
- Moderne, tidsriktig fargevalg (malt i 2024) og pen parkett
- Bygg fra 2012, og leiligheten holder følgelig en god standard
- Lagringsplass i både kjeller- og innvendig bod
- Akto varmtvann og fyring
- Balansert ventilasjon
- Heis i bygget
- Rett på garasjeleie i kjelleren
- Lave omkostninger- ingen dok.avgift

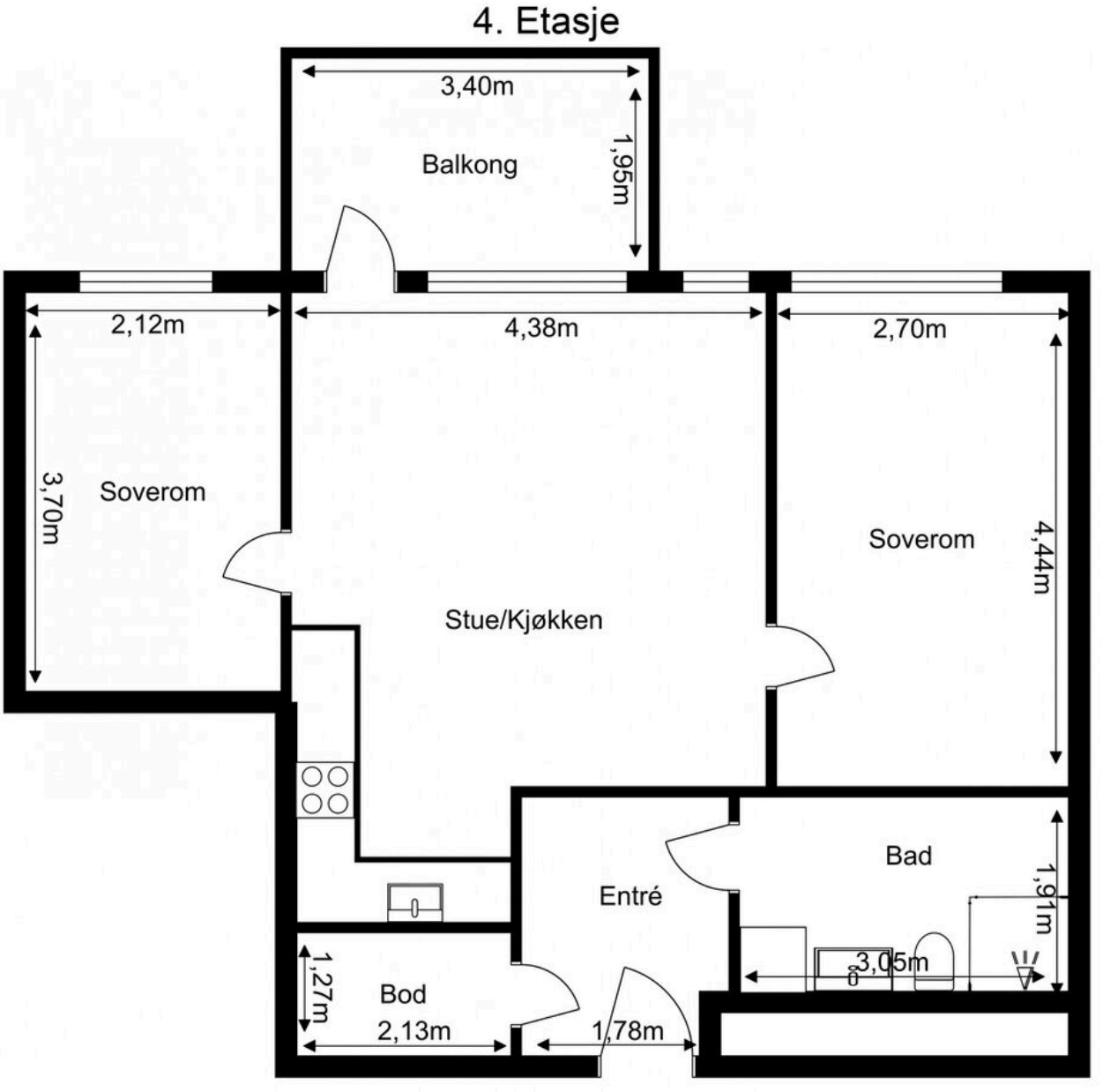
Arealer og innhold

BRA-i:	59 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	65 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 59 kvm.
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 7 kvm.

Gladengveien 4 H










THERE IS NO PLACE LIKE HOME


THERE
IS NO
PLACE
LIKE
HOME


THERE
IS NO
PLACE
LIKE
HOME
SIEMENS




ATELIER DU VERT
MUSEE DES ARTS BOTANIQUES
BOTANICA VERDE


LG
ThinQ
9kg



Informasjon

Gladengveien 4H

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0344/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Gladengveien 4H, 0661 OSLO
Gnr 129, bnr 19 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 103 i Ellipsen Borettslag, org.nr. 997523385

Selgere
Dowon Kwak
Kenneth Bayeng Sanglay

Kjøpesum og omkostninger
5 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 809 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 818 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2013

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 59 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 65 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 59 kvm.
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 65 kvm.

TBA: 7 kvm.

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

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, bad, bod og to soverom. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 6 kvm.

Standard

Entré:
Velkommen inn! I leiligheten møtes du av en lys gang som gir et godt førsteinntrykk. Det er plass til skohylle og knagger for oppbevaring av yttertøy. I tillegg er det direkte adkomst til den innvendige boden som sikrer godt med ekstra lagringsplass.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Skjermet og pent kjøkken fra 2012 med spiseplass. Lys innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som består av komfyr, platetopp og oppvaskmaskin samt frittstående kjøl/frys. Kjøkkenventilator (skiftet i 2024) tilkoblet felles anlegg. Komfyrvakt montert. Det er godt med lagringsplass i både skap og skuffer, samt god plass til matlaging. I naturlig tilknytning til kjøkkenet er det plass til spisegruppe.

Leiligheten har en lys og innbydende stue med utgang til balkong, store vindusflater og fint utsyn. I stuen er det god plass til sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-benk. Rommet har store vindusflater som sikrer godt med lys og luft. Planløsningen i rommet oppleves naturlig, som gjør innredningsjobben enkel. Leiligheten oppleves gjennomført og velholdt med delikate overflater. Veggene ble malt i 2024, og er holdt i en behagelig fargepalett og på gulvet er det pen, to-stavs parkett.

Fra stuen er det utgang til en solrik, vestvendt balkong på ca. 6,6 kvm. Her er det plass til utemøblement og beplanting.

To soverom:
Leiligheten har to gode soverom. På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Soverom 2 passer godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Her er det plass til seng, skrivepult og skap/kommode. Begge rommene har store vindusflater som sikrer godt med lys og luft.

Bad:
Stort, delikat bad fra 2012 med flislagte overflater, elektriske varmekabler og downlights i himling. Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører og baderomsinnredning med skap, nedfelt servant og speilskap. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon skjer via balansert anlegg

Overflater:
Gulv: Parkett og flislagt gulv på badet.
Vegger: Malte vegger og fliser på badet.
Himling: Malte flater og betong. Himlingshøyde målt til cirka 2,5 meter i stuen.

Parkering

Denne leiligheten har rett til å leie garasjeplass i kjelleren. Ca. 70% av boligene i borettslaget har rett til å leie 1 garasjeplass.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Service / filterskifte uke 25-26 i 2024 gjort av borettslag, men ikke inne i leiligheten.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Power - montering og demontering av platetopp.

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? Takstrapport og salgsoppgave fra august 2024 (ved boligkjøp).

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Skal bygge Ensjøparken, som er i nærheten av bolig (https://gjelstenbolig.no/vare-boliger/ensjoparken/prosjektside)

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Niklas Lorentzen

Byggemåte

Bygget:
- Boligbygg oppført/tatt i bruk i 2013.
- Grunnmur i betong/murverk.
- Bærende yttervegger i betong -/stålkonstruksjoner.

Leiligheten:
- Utgang fra stue til nordvestvendt balkong på ca. ca. 6,6 kvm.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtrom:
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Av hvitevarer følger oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap med handelen.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.
- Elektriske varmekabler på badet.

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 224,- pr. mnd.
Inkluderer: A.kto energi, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

Herav:
A-konto energi: 876,-

Felleskostnader: 4 348,-

Boligselskapet
har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 386 161,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 544 642,- 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.

Borettslaget

Om borettslaget

- Borettslaget består av 4 blokker med 152 leiligheter i størrelse fra 40 til 141 m².
- Borettslaget er del av Gladengtunet Eierseksjonssameie som også omfatter en parkeringsseksjon i kjelleren og en næringsseksjon med restaurant, frisør og butikker i underetasjen mot Gladengveien.
- Hjemmesiden www.ellipsen.no inneholder mye relevant informasjon.
- Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/

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

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

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

2. Kun internett:
• Bredbåndshastighet 750 Mbps

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

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

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

Styregodkjennelse

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

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

Informasjon om fellesgjeld

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207366811
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,10%
Restsaldo 122 414 403,00
Innfrielsesdato: 30.03.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Fellesformue

Kr 9 768,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 5 965 041,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 2 849 424,-.

Vedtekter og husordensregler

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

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

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 86623565

Tomt

Beskrivelse av tomt

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Dette er en spennende bydel som er under full utvikling. Ensjø ligger meget sentralt, men likevel tilbaketrukket fra Oslo sentrum. Med den pågående utviklingen fra bilby til boligby, med nyetablering av nye boliger, mange nye arbeidsplasser og ny infrastruktur med parker, skoler, barnehager, forretninger m.m. er Ensjøs framtidsutsikter svært lyse. Leiligheten har en flott og barnevennlig beliggenhet med nærhet til Tiedemannsparken som er et frodig park/grøntområde.

Hovinbekken, også omtalt som Klosterelva, Nonneelva og Munkebekken, er et av Oslos sentrale elveløp. Bekken var den av Oslos elver som etter utbyggingen av byen ble liggende mest under jorda, men lange strekk er gjenåpnet på 2000-tallet. Nå er en strekning på 1,5 kilometer åpnet og integrert i park- og bystrukturen i området fra Hasle T til Ensjø T. Hovingbekken har vunnet Oslo bys arkitekturpris for ny og god arkitektur.

Kort gange unna leiligheten ligger tre matbutikker med en søndagsåpen Joker på Tiedemannstorget. Her finner man også et hyggelig søndagsåpent fransk bakeri (Boulangerie M), som også serverer rykende fersk pizza. For øvrig er det ikke langt til andre serveringssteder som Hy's Sushi på Marienfryd, Asia Rett Hjem og Pizza Bakeren i Gladengveien, samt Baker Hansen. I tillegg finner du bl.a. Olio skjønnhetssalong, Fysio/kiropraktor, Dr- Dropin legesenter med mer rett utenfor døren. Umiddelbar nærhet til sentrum i Ensjøbyen som i dag inneholder renseri, frisør, apotek, samt serveringssteder som Safe As Milk. I tillegg kort avstand til Tøyen Torg med et utvalg av puber, restauranter og handel- og servicebedrifter samt Hasle Torg hvor du bl.a. finner Vinmonopolet, nabolagsbaren LUN, apotek m.m.

I Lille Tøyen Hageby finner du Lille Tøyen Kolonial som er en superhyggelig nabolagsbutikk med fokus på bærekraft og økologi, og ikke minst god, norsk mat! Hagebyen er kjent for sin skjermede og tilbaketrukne beliggenhet sentralt i Oslo med flotte parkanlegg, lekeplasser, fotballbane, basketballbane og skøytebane. Ellers ligger leiligheten også nært Kampen, idrettsanleggene på Jordal og sentrum for Ensjøbyen. Kort avstand til alle aktiviteter, idrettsanlegg og friområder på Valle Hovin og Jordal Amfi.

Kort vei også til barnehager og skoler i alle trinn og gangavstand til treningssentre som SATS og Fresh Fitness.

God offentlig kommunikasjon ikke langt fra boligen med t-Bane fra Ensjø (linje 1, 2, 3 og 4) med hyppige avganger. Hasle T-bane (linje 5), buss nr. 20, 21, 28, 60, samt flybuss.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det

som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen fra 2014.

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

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 forretning/bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansak
Saksnr: 202202903
Saken gjelder: Ensjøveien 3 - Oppføring av bygg for NRK
NRKs nye hovedkontor skal etableres på Normannsløkka i Oslo. Tomta ligger sentralt til i skjæringspunktet mellom Ensjø, Kampen og Tøyen i bydel Gamle Oslo. Sammen med Plan- og bygningsetaten i Oslo har vi utvidet planområdet. Hensikten er å ha et helhetlig blikk på utviklingen av Normannsløkka og sikre at NRKs nye hovedkontor blir godt integrert i byen rundt. Planarbeidet vil utforske tålegrensen for ny bebyggelse innenfor NRKs tomt og videre ha særlig fokus på å sikre gode forbindelseslinjer og byrom innenfor planområdet.

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

Saksnr: 202209626
Saken gjelder: Ensjøveien 16-22 - Næring/kontor
Ensjøveien Utvikling AS ønsker å regulere opp mot 30 000 m² BRA næring, kontor, forretning og bevertning. Planarbeidet skal undersøke hvordan deler av eksisterende bebyggelse kan transformeres og innpasses i den nye bebyggelsen. Viktige tema i planarbeidet er Østre parkdrag, forbindelser, Ensjøveien og gjenbrukombruk av eksisterende bebyggelse.

Pågående byggesaker på nabotomten:
Ensjøveien 12 D - Oppføring av tre boligbygg, underjordisk garasjeanlegg og trafo - Riving av bebyggelse - Opparbeidelse av uteoppholdsarealer. Saksnummer 202456000
Samarbeidet omfatter feltene B11 og B12 i kjerneområdet på Ensjø. Feltene er ferdig regulert med tillatt bruksareal på inntil 15.100 m2, som potensielt kan gi opp mot 180-190 boliger. Arbeidet med utviklingen starter umiddelbart, og prosjektet kan være klart for salg før sommeren 2024, med en mulig byggestart første halvår 2025.S øknaden gjelder riving av eksisterende bebyggelse, oppføring av

underjordisk garasjeanlegg, 3 boligbygg i 6 og 7 etasjer, samt oppføring av trafo og opparbeiding av uteoppholdsarealer. I tillegg søkes det tillatelse til oppføring av ny fasade
på eksisterende bygg på 129/18 (Felt A11) etter riving av tilliggende lagerhall.

Fra styret:
Utbygger på nabotomten har søkt om å få sette opp fire bygg med leiligheter på nabotomten siden av oss. Utbygger sine ønsker bryter med reguleringsplan og bygge nærmere vår tomt en planlagt. Styret med hjelp fra flere andelseiere har kommet med flere innsigelser i bygge saken. Saken er pr. 13.03.25 ikke behandlet ferdig hos Oslo kommune ved plan og bygg.
Saken kan følges på saksinnsyn:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202456000

Pågående byggesaker:
Stålverkskroken 6 - 12 - Oppføring av boliger - Hus A-D, felt C11 og D11 - Tidligere adresse: Gladengveien 8. Saksnummer 202114852
Søknaden omfatter oppføring av fire frittliggende boligbygg i lamellstruktur på felt C11 og D11 med adresse Gladengveien 8, på Ensjø i bydel Gamle Oslo. Det etableres en sammenhengende underliggende etasje for parkeringskjeller og bodareal.

Tomtens areal 23394 m²
Tiltakets bruksareal (BRA) 7800 m²
Tiltakets høyde Hus A: Gesims + 82,01
Hus B: Gesims + 85,36
Hus C: Gesims + 82,61
Hus D: Gesims: + 85,96
Antall boenheter 203 boenheter omsøkt
Antall parkeringsplasser
Antall sykkelplasser
Antall HC-plasser
48 parkeringsplasser på felt C11, 48 parkeringsplasser på felt D11, totalt 96 plasser
228 sykkelplasser på felt C11, 228 sykkelplasser på felt D11, totalt 456 plasser
3 HC-plasser på felt C11, 3 HC-plasser på felt D11, totalt 6 plasser
Uteoppholdsareal 2811 m² for felt C11
2799 m² for felt D11

Gladengveien 8 - Riving av kontorbygg på 30 m2. Saksnummer 201116210
Ensjøveien 20 - Bruksendring til kontor, fasadeendringer og innvendige endringer. Saksnummer 202207477

Området og bydelen er i stor vekst, så byging, redusert fremkommenlighet og støy må medregnes.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter

i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

997523385/103:
08.09.2025 - Dokumentnr: 1057308 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 40 600,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-

Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. (Privatvisning er gratis) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 2 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 200,-
Utlegg veiledningstime m/stylist kr. 2 000,-

Samlet skal selger betale kr. 129 810,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 12. september 2025

Ansvarlig megler

Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Megler

Jonas Johansson Dahlén, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 98255528

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, 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, eier aksjer i Bomega

AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Gladengveien 4H

Gladengveien 4H

Nabolaget Ensjø - vurdert av 319 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.)	495 elever, 21 klasser	7 min 0.5 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)	120 elever, 10 klasser	11 min 0.9 km
Hasle skole (1-7 kl.)	757 elever, 35 klasser	12 min 0.9 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	386 elever, 27 klasser	8 min 0.6 km
Jordal skole (8-10 kl.)	616 elever, 46 klasser	13 min 1.1 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	10 min 0.8 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	13 min 1 km

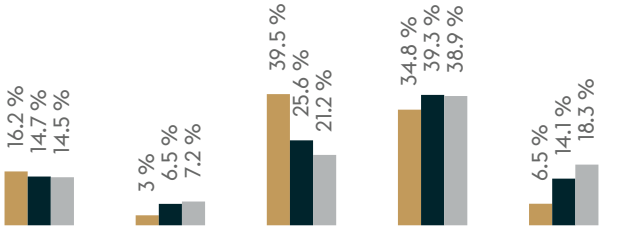
Offentlig transport

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

Barnehager

Stålverkskroken barnehage (1-5...	80 barn	4 min 0.3 km
Ensjø Torg barnehage (0-5 år)	62 barn	4 min 0.3 km
Malerhaugen barnehage (1-5 år)	45 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

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

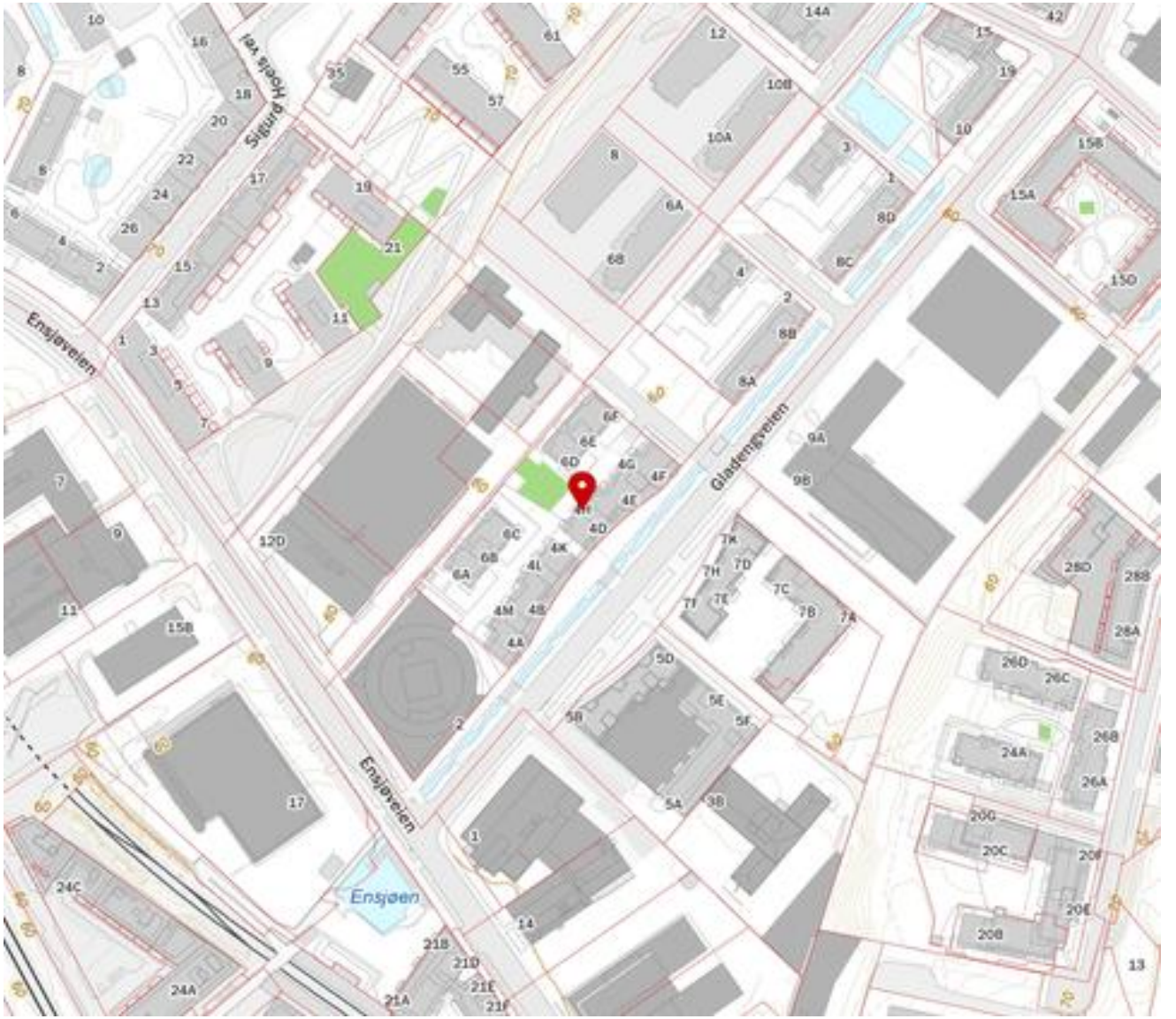
«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Gladengveien 4H
0661 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2012
BRA: 65 m^2
BRA-i: 59 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	13	1	0	1

Supertakst
GNR: 129 BNR: 19
Niklas Lorentzen
Fidens
niklas@fidens.no
99484721
Gladengveien 4H
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 opplysningspliikt 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/34201

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

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Avvik:
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det må innhentes dokumentasjon.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.8.2025

Rapportdato
14.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Kenneth Bayeng Sanglay og Dowon Kwak**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Niklas Lorentzen**
Firma: **Fidens**
Adresse: **Øvre Eikevei 88D, 3084 Drammen**
Telefon: **99484721**
Epost: **niklas@fidens.no**

Informasjon om boligen

Adresse: **Gladengveien 4H, 0661 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **129** Bruksnr: **19** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2012** - Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.
Boligtype: **Leilighet**

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)
4. Etasje	65	59	6	0	7
Totalt m²	**65**	**59**	**6**	**0**	**7**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. Etasje	59	59	0		
Totalt m²	**59**	**59**	**0**		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Utgang fra stue til nordvestvendt balkong i betongkonstruksjoner. Rekkverk i stål. Målt til ca. 6,6 m².	
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?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.	
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**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskiller er av betongdekke. Det er målt ca.11mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca 2 m.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

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-1**
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Komfyrvakt montert.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

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**

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**

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?	Ukjent
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, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-IU**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.	
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**

6.10 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?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Aktuell byggeforskrift er TEK10. Det foreligger ingen dokumentasjon. Vegger er kledd med fliser, og himlingen er malt. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler, og fall mot sluk er målt til ca. 45 mm. Det er plastsluk, men tettesjikt/membran er ukjent. Rommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/-hjørne samt opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon skjer via balansert anlegg.	
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?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-1**

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-2**

Avvik:
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det må innhentes dokumentasjon.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

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-1**

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sanglay, Kenneth Bayeng	9578-5999-4-4042672	2025-08-24 09:45:19
Kwak, Dowon	9578-5999-4-4493935	2025-08-24 22:39:13

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
24. aug. 2025

Oppdragsnummer
5-0344/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gladengveien 4H, 0661 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Dowon Kwak, Sanglay Kenneth Bayeng

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. september 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2403545
Forsikret i: IF Forsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Service / filterskifte uke 25-26 i 2024 gjort av borettslag, men ikke inne i leiligheten.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Power - montering og demontering av platetopp

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport og salgsoppgave fra august 2024 (ved boligkjøp)

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

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

Ja

Beskriv: Skal bygge Ensjøparken, som er i nærheten av bolig (https://gjelstenbolig.no/vare-boliger/ensjoparken/prosjektside)

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

Nei

Eventuell kommentar: Om dere tenker husordensregler, så har de det.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0344/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kwak, Dowon	**2025-08-24**	**Sanglay, Kenneth Bayeng**	**2025-08-24**

Identifikasjon

bankID Kwak, Dowon

Identifikasjon

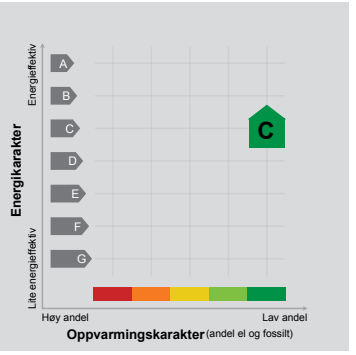
bankID Sanglay, Kenneth Bayeng

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Gladengveien 4H
Postnummer	0661
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	129
Bruksnummer	19
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300195118
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	99318609-4da8-4547-a9b0-7ea0453fb515
Dato	04.07.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Bruk varmtvann fornuftig
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0344/25 . Vår ref.: 0672-1-4022 Dato: 06.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	ELLIPSEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	997523385
Andelseier:	Kwak, Dowon
Medeier:	Sanglay, Kenneth
Leilighetsnummer:	4022
Adresse:	Gladengveien 4 H, 0661 OSLO
Andelsnummer:	103
Gnr.	129
Bnr.	19

Borettsinnskudd: Kr. 720 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 86623565.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: GBF. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/ Hjemmesiden www.ellipsen.no inneholder mye relevant informasjon. Ellipsen borettslag er seksjon nr 3 i Gladengtunet eierseksjonssameie (org. nr.911 555 808) Energiavregning: Ja. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no IN-lån: forfall 30.05 og 30.11. Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene. Forvaltningskonsulenten har fått fullmakt fra styret til å godkjenne nye andeleiere. E-post: iselin.kvamme.pedersen@obos.no Parkeringsanlegget i U1 og U2 betjener både næringsvirksomheter og beboerne i Ellipsen borettslag. Ca. 70% av boligene i borettslaget har rett til å leie 1 garasjeplass. Leiligheter uten rett til leie av plass vil kunne inngå leieavtale dersom det finnes ledige plasser. Kontaktperson er Joachim Kristiansen hos Park Nordic -tlf: 484 59 600, e-post: joachim@parknordic.no. Styret har besluttet å øke felleskostnadene med 10 % fra 01.01.24.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207366811
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	122 414 403,00
Innfrielsesdato:	30.03.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 224,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto energi	876,00	
Lån nr: 9820736681; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820736681; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	4 348,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	303,-
Fradragsberettigede kostnader:	9,-
Annen formue:	9 768,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207366811
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik

at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Morten Wiker Røstengen pr. e-post: morten.rostengen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 672
ELLIPSEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ELLIPSEN BORETTSLAG

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

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i ELLIPSEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jardar Bakke er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 248.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 248.000

Sak 7

Høyde på hekk 1.etasje

Forslag fremmet av:
Mats Andrè Solvang

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Sak 8

Valg av styre

Roller og kandidater

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

- Lasse Høier

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

- Karima Ettayebi

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

- 1.Dimitry Vik
- 2.Jonas Widmann

Vedlegg
1. Valgkomiteens innstilling til verv.pdf

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Grete Karin Klæboe

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

- Jonas Widmann

Sak 10

Valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Guro Elise Moslie

Grete Karin Klæboe

Eivind Vargas Theodorsen

Forslag til vedtak
Valgt

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024 Ellipsen borettslag

Tillitsvalgte

Tillitsvalgte siden forrige ordinære generalforsamling:

Styret

Leder: Lasse Høier Gladengveien 4 H

Nestleder: Espen Herulf Strand Gladengveien 4 H

Styremedlem Siw-Monica Bekken Gladengveien 4 H

Styremedlem: Sindre Cools Berg Gladengveien 6 E

Varamedlem: Thomas Lundbye Gladengveien 4 H

Varamedlem: Eivind Theodorsen Gladengveien 4 L

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert: Eivind Theodorsen Gladengveien 4 L.

Varadelegert: Jonas Widmann Gladengveien 4 L

Valgkomiteen:

Medlem: Ove Bengt Berg Gladengveien 6 E

Medlem: Guro Elise Mosli Gladengveien 4 H

Medlem: Grete Klæbo Gladengveien 4 H

Generelle opplysninger om Ellipsen borettslag

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

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

Gladengveien 4

Gladengveien 6

Gårdsnummer 129 og bruksnummer 19.

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

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

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

Ellipsen borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Eierskifte – nye andelseiere:

18 eierskifter ble gjennomført i borettslaget i 2024.

Styrets arbeid

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

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

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

Noen av sakene styret synes er viktig å framheve:

Skadesaker i borettslaget – balkong og balkongdør:

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

Forsikringssaker:

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

Sykkel og ski:

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

Utbyggingssak på nabotomten, Ensjøveien 12 D:

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

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

Vedlikeholdsarbeid som har blitt utført i denne styreperioden:

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

Vedlikeholdsoppgaver for 2025:

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

Vedlikehold de kommende åra:

- Ny skjeggkrebehandling
- Bytte av porttelefonanlegg vurderes

Miljøkonto:

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

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

Vibbo:

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

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

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

Gladengtunet Eierseksjonssameie:

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

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

Sameiets arealfordeling/eierbrøk er slik:

Seksjon 1 Næring (garasje) 6355/18640

Seksjon 2 Næring 1563/18640

Seksjon 3 Bolig 10722/18640

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

Det har vært behandlet 60 styresaker fordelt på 8 styremøter.

Arbeid som er utført i 2024:

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

Til generalforsamlingen i Ellipsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

672 ELLIPSEN BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

Oslo,12.03.2025
Styret i Ellipsen Borettslag

Lasse Høier Siw Monica Bekken Sindre J. Cools Berg

Espen Herulf Strand

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

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

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

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

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

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8

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

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

NOTE: 9

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

NOTE: 10

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

NOTE: 11

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

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

NOTE: 12

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

NOTE: 13

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

NOTE: 14

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

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

NOTE: 15

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar
Selskapet eier 10722/18640 deler av Gladentunet Eierseksjonssameie

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

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

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

NOTE: 16

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

NOTE: 17

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

NOTE: 18
ENERGIAVREGNING

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

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

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

NOTE: 19
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

NOTE: 21
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 22
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE: 24
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Valgkomiteens innstilling til verv – Ellipsen borettslag

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

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

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

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

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

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

For valgkomiteen
23. februar 2025

Ove Bengt Berg, Guro Elise Mosli, Grete Karin Klæboe

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.04.25
Selskapsnummer: 672 **Selskapsnavn:** ELLIPSEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll til årsmøte 2025 for ELLIPSEN BORETTSLAG

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Jardar Bakke er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

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

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 248.000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 248.000

✓ **Vedtatt.**

7. Høyde på hekk 1.etasje

Fremmet av: Mats Andrè Solvang

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Ikke vedtatt.**

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Valg av styre

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Lasse Høier

Følgende stilte til valg:
Lasse Høier

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Karima Ettayebi

Følgende stilte til valg:
Karima Ettayebi

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
2.Thomas Lundbye
1.Dimitry Vik

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

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Grete Karin Klæboe

Følgende stilte til valg:
Grete Karin Klæboe

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Jonas Widmann

Følgende stilte til valg:
Jonas Widmann

10. Valgkomite

Guro Elise Moslie

Grete Karin Klæboe

Eivind Vargas Theodorsen

Forslag til vedtak:
Valgt

✓ **Vedtatt.**


599900
600000
600100
6643500
6643400
6643300
Petersborgbakken
Petersborgplassen
Glads vei
Glads vei
Glads vei



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.08.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Elendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330751/ 86517991
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: GLADENGVEIEN 4H
Kommentar:
Gnr/Bnr: 129/19

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
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 143 - Kontor/bolig
- 144 - Forr./bolig
- 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

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3001 - Grønnstruktur
- 3031 - Turveg
- 3060 - Vegetasjonsskjerm
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RbFareOmråde
- RpFareGrense

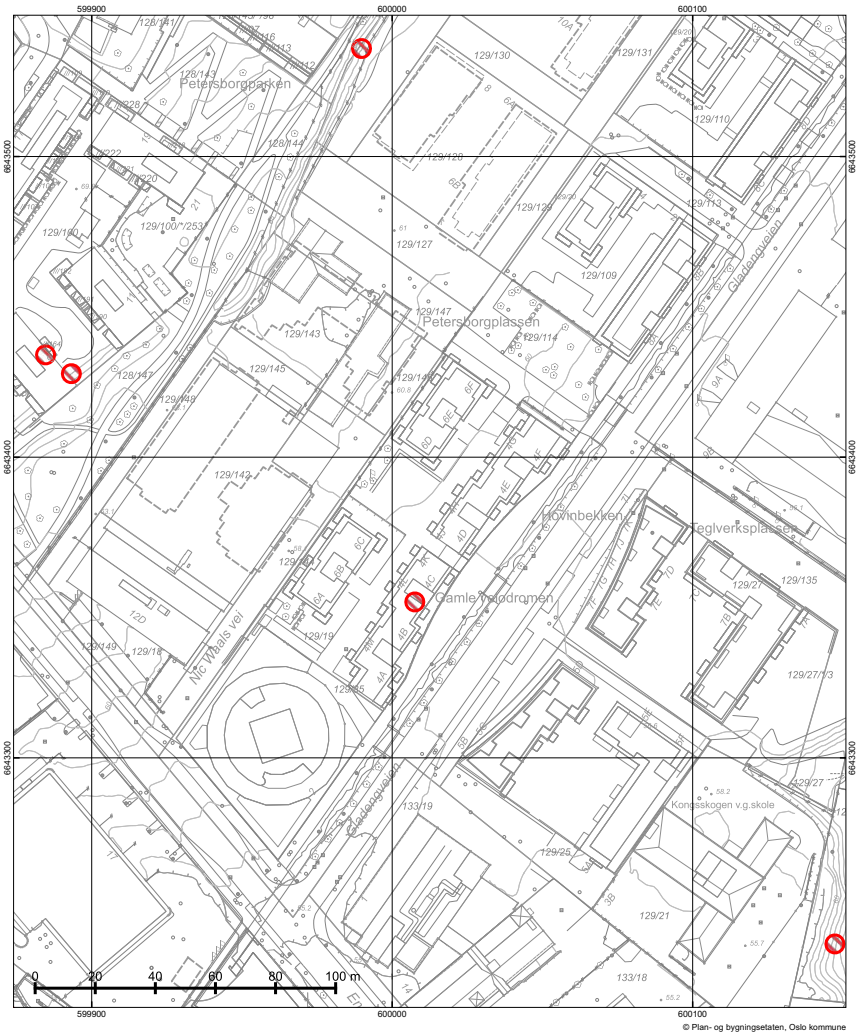
- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 56 - Underjordisk anlegg
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 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
- Bru
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

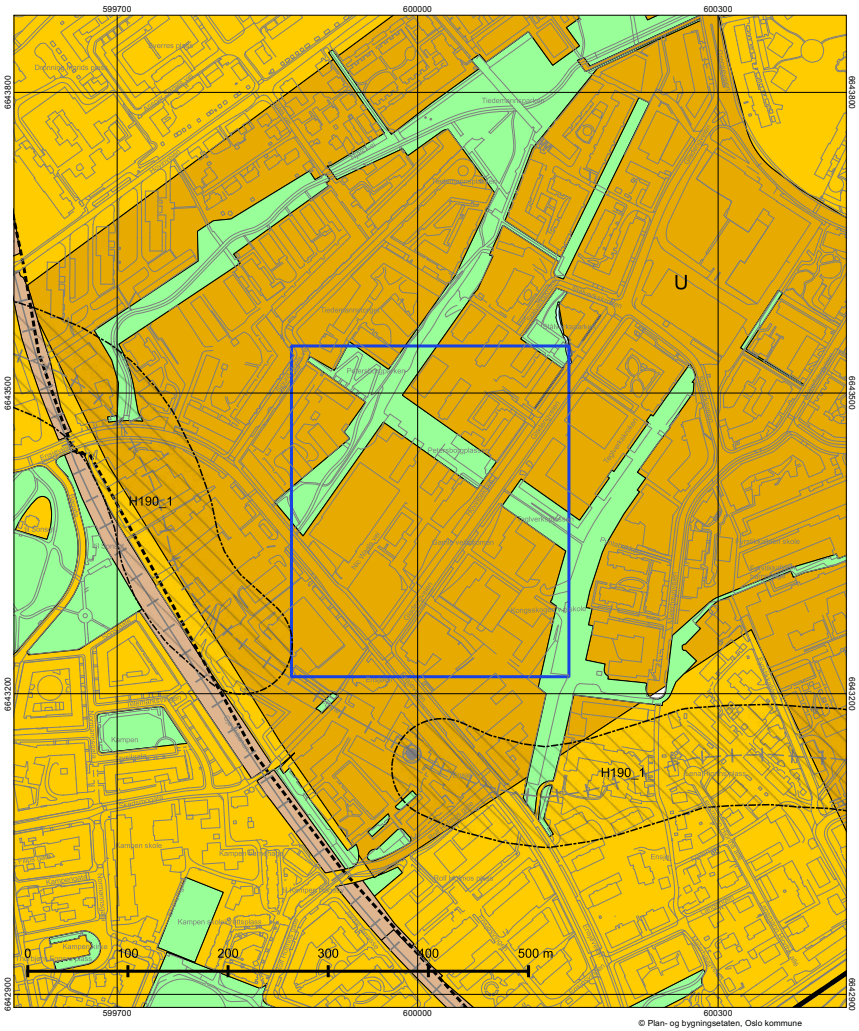
Dato: 28.08.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 330751/ 86517991
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: GLADENGVEIEN 4H
Kommentar:
Gnr/Bnr: 129/19

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: 28.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330751/86517991
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4317

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Gladengveien 10 m. fl., gnr. 129 / bnr. 18 m. fl.

Vedtaksdato: 20.06.2007

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200307450

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200307450

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GLADENGVEIEN 10 MED FLERE, GNR. 129 BNR. 18 MED FLERE

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket RAP-200307450-1, Alt.2 datert 07.12.2006, revidert 09.03.2007.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- byggeområde: - bolig (Felt B12, C11, D10, D11, D20)
  - bolig, kontor (Felt B21)
  - bolig, forretning, bevertning, allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning) (Felt C10, C20, E10, E20)
- bolig, forretning, forretning for plasskrevende varer (bil), bevertning, kontor, allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning, barnehage) (Felt B20)
- bolig, offentlig bygning / allmennyttig formål (barnehage) (Felt E11)
- bolig, kontor, forretning for plasskrevende varer (bil) (Felt B11)
- bolig, forretning, bevertning, allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning) (Felt B10)
- forretning, bevertning, kontor, allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning), bolig (Felt A20)
- forretning for plasskrevende varer (bil), kontor, allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning) (Felt A11)
- forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning) (Felt A10)
- offentlig trafikkområde: vei, gatetun, fortau, parkering, annet veiareal
- friområde: park
- fellesområde: felles avkjørsel
- kombinerte formål: - byggeområde: felt B20 / - offentlig trafikkområde: fortau
  - byggeområde: felt B20 / - fellesområde: felles avkjørsel

§ 3. Fellesbestemmelser for byggeområdene
3.1 Utnyttelse: Maksimalt tillatt bruksareal (T-BRA) er angitt enkeltvis for hvert felt.
Areal for parkeringskjeller, boder, lager og tekniske rom i kjeller, hvor avstand mellom himling og gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygning er mindre enn 0,5 meter, skal ikke medregnes i T-BRA. Der avstand mellom himling og gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygning er mellom 0,5 og 1,5 meter, skal arealet medregnes med 50 % T-BRA. Der avstand mellom himling og gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygning er mer enn 1,5 meter skal arealet medregnes med 100 % T-BRA. Glassgårder skal regnes med sitt faktiske gulvareal, det vil si uten beregningsplan for hver 3,0 meter høyde.

3.2 Plassering og høyder: Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser/i byggelinje og maksimale kotehøyder som angitt på plankartet. Der byggegrense ikke er angitt tillates bebyggelsen oppført i formålsgrensen. Det tillates at trapp, heismaskinrom og eventuelt glasstak bygges opp inntil 3,5 meter over maksimal kotesatt gesimshøyde. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlete arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen. Balkonger, karnapper, baldakiner og lignende tillates utkraget inntil 2 meter ut over byggelinje/bygningens fasade. Mot Gladengveien tillates disse utkraget inntil 1,6 meter utover byggelinje/bygningens fasade over andre etasje. Øverste etasje i bebyggelsen skal være inntrukket minimum 1,2 meter i forhold til underliggende etasje. For balkonger i øverste etasje skal dybde inn fra underliggende gesims være minimum 2 meter. For øverste etasjer tillates det at innglassete balkonger i støyutsatte soner, trapperom og heismaskinrom bygges i flukt med underliggende etasjer forutsatt at de integreres i den arkitektoniske utformingen. For bebygd areal som ligger under eller over offentlig grunn skal det ikke gis rammetillatelse før det foreligger dokumentasjon som sikrer kommunen ansvarsfrihet vedrørende skader og vedlikehold.

3.3 Utforming og funksjoner: Første etasje av bebyggelsen inntil Gladengveien sør for "Petersborgaksen" skal kun inneholde publikumsrettede funksjoner og de skal ha inngang direkte fra gateplan. Etasjehøyden skal være minimum 3,5 meter. Der det etableres boliger ut mot Gladengveien skal innsyn til leiligheter i første etasje forebygges ved at gulv i boligene legges minimum 1,0 meter over gatenivå. Utendørs lagring, herunder avfallsoppbevaring, tillates ikke.

3.4 Krav til uteoppholdsarealer: For hver boenhet innenfor planområdet skal det settes av et uteoppholdsareal som tilsvarer minimum 25 % av T-BRA for boligene. Takterrasser samt balkonger og terrasser større enn 6,5 m^2 kan medregnes i uteoppholdsarealet. Minst 40 % av uteoppholdsarealet skal

være på bakkenivå eller på dekke over garasjeanlegg. Dersom uterealet etableres på dekke over garasjeanlegg skal det sikres tilfredsstillende overdekning slik at området kan beplantes med trær og annen vegetasjon. Innenfor hvert felt skal det etableres lekeareal for barn.

3.5 Utomhusplan: Sammen med søknad om rammetillatelse for byggeområdene skal det innsendes utomhusplan for opparbeidelse av ubebygd areal for hvert enkelt felt samt tilliggende offentlig atkomstgate, gatetun og felles avkjørsel. Planen skal vise belegning, materialbruk, vegetasjon og beplantning, utstyr for lek, møblering, belysning, skilt og andre faste installasjoner, åpent system for overvann med tilslutning til overordnet overvannsystem med videre. Ved etappevis utbygging skal utomhusplan ved rammesøknad også vise midlertidig utforming av tilliggende offentlige arealer. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med at det gis rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

3.6 Uteareal for barnehager: Sammen med søknad om rammetillatelse for feltene E11 og B20 skal det innsendes en detaljert plan som viser opparbeidelse av barnehagens uteareal. Planen skal vise vegetasjon, terreng, belegning, materialbruk, utstyr for lek, møblering, belysning m.v. Dersom uterealene etableres på dekke over garasjeanlegg skal det sikres tilfredsstillende overdekning slik at arealene kan beplantes med trær og annen vegetasjon samt nødvendig forankring for lekeapparater. Planen skal vise at uterealene til barnehagen får tilstrekkelig kvalitet.

3.7 Leilighetsfordeling: Leilighetssammensetningen skal være maksimum 30 % 2-roms leiligheter og minimum 30 % 4-roms leiligheter eller større. 1-roms leiligheter tillates ikke. Ensidig nord eller nordøstvendte leiligheter tillates ikke.

3.8 Parkering: Parkering skal anordnes i henhold til den enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Parkeringsplasser skal anordnes i garasjeanlegg under bebyggelse eller under terreng. Der parkering anordnes i sokkeletasjer skal disse ikke eksponeres i fasader. Minimum 5% av parkeringsplassene skal kunne reserveres for bevegelseshemmede. Ramper til garasjeanlegg skal innpasses i bygninger.

§ 4. Bestemmelser for enkeltfelt

4.1 felt A10: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 12 700 m^2. Forretningsandelen skal ikke overstige T-BRA = 2 400 m^2. Forretning tillates kun lokalisert i første og annen etasje. Bebyggelsen skal markere gateløpene i Gladengveien og Ensjøveien. Avkjørsel til feltet skal skje som vist med pil på plankartet. Parkering skal være i felles garasjeanlegg i felt B10.

4.2 felt A11: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 9 900 m^2. Areal til forretning for plasskrevende varer (bil) skal ikke overstige T-BRA = 3 900 m^2. Forretning for plasskrevende varer (bil) tillates kun lokalisert i første etasje og sokkeletasje. Bebyggelsen skal markere gateløpet i Ensjøveien. Avkjørsel til feltet skal skje fra atkomstgate OT1. Parkering skal være i felles garasjeanlegg i felt B11.

4.3 felt A20: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 9 150 m^2. Forretningsandelen skal ikke overstige T-BRA = 1 200 m^2 og tillates kun lokalisert i første etasje. Det tillates boliger med inntil T-BRA = 500 m^2. For boligene skal det etableres felles takterrasse. Ved påbygging av eksisterende bygning i Gladengveien 1 skal fortau i Gladengveien etableres med regulert fortausbredde ved at fasade i 1 etg. flyttes bak eksisterende søyler. Avkjørsel til feltet skal skje fra Ensjøveien som vist med pil på plankartet og via felles avkjørsel FA1.

4.4 felt B10: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 14 350 m^2. Forretningsandelen skal ikke overstige T-BRA = 600 m^2. Forretning, bevertning, allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning) tillates kun lokalisert i første etasje mot Gladengveien. Innenfor feltet skal det innpasses minimum T-BRA = 11 100 m^2 bolig. Det tillates etablert balkonger og karnapp inntil 3,6 meter ut over grense mellom ulike høyder som angitt på plankartet. Det skal sikres offentlig tilgjengelighet gjennom feltet ved at det etableres en publikumsåpen passasje med minimumsbredde på 5 meter fra Gladengveien til offentlig gate (OT1) som vist med pil på plankartet. Avkjørsel til feltet skal skje fra Gladengveien via felt A10 som vist med pil på plankartet.

4.5 felt B11: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 8 900 m^2. Areal til forretning for plasskrevende varer (bil) skal ikke overstige T-BRA = 2 800 m^2 og tillates kun lokalisert i sokkeletasje. Det skal innpasses minimum T-BRA = 6 100 m^2 bolig i feltet. Avkjørsel til feltet skal skje fra atkomstgate OT1.

4.6 felt B12: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 6 200 m^2.
Inntil 5 % av T-BRA tillates bygget opp til kote 82,1. Innenfor feltet skal det etableres et åpent gårdsrom på minimum 350 m^2. Mot "Petersborgaksen" kan det etableres èn gjennomgående åpning i bygningsvolumet på inntil 15 meter. Avkjørsel til feltet skal skje fra gatetun GT1.

4.7 felt B20: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 26 600 m^2. Areal til forretning for plasskrevende varer (bil) skal ikke overstige T-BRA = 5 300 m^2 og areal til forretning skal ikke overstige T-BRA = 2 400 m^2. Forretningene tillates kun lokalisert i første etasje og underetasje. Det skal innpasses minimum T-BRA = 13 700 m^2 bolig i feltet. Uteoppholdsareal tillates opparbeidet på dekke over bebyggelse. I feltet skal det innpasses en 4-avdelings barnehage på inntil T-BRA = 700 m^2 med direkte tilgang til minimum 1 200 m^2 uteareal. Barnehagen skal lokaliseres inntil tilliggende friområde. Barnehagens uteareal skal være åpen for beboerne utenom barnehagens vanlige åpningstid.

Det tillates etablert balkonger og karnapp inntil 3,6 meter ut over grense mellom ulike høyder som angitt på plankartet. Ved opprettholdelse av eksisterende bygning kan byggelinjen følge eksisterende fasadeliv under forutsetning av at det tilrettelegges for arkade under bygningen på gatenivå.

Andre etasje tillates bygget over felles avkjørsel FA2 i bredde på inntil 12 meter som vist på plankartet. Minimum fri høyde under bebyggelse etablert over felles avkjørsel FA2 er 4 meter. Felles uterealer for boliger i 3. etasje nivå kan forbindes med egen broforbindelse over FA2. Avkjørsel til feltet skal skje fra felles avkjørsel FA1 og FA2.

4.8 felt B21: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 7 750 m^2. Kontorandelen skal ikke overstige T-BRA = 5 200 m^2. Deler av uteoppholdsarealet tillates opparbeidet på dekke over bebyggelse. Langs ytterkant av feltet i nord og sør skal det opparbeides åpne allment tilgjengelige fotgjengerforbindelser med minimumsbredde på 2,5 meter som vist med piler på plankartet. Avkjørsel til feltet skal skje fra felles avkjørsel FA2.

4.9 Felt C10: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 8 050 m^2. Forretningsandelen skal ikke overstige T-BRA = 100 m^2. Inntil 5 % av T-BRA tillates bygget opp til kote 79,9. Innenfor feltet skal det etableres et åpent gårdsrom på minimum 800 m^2. Mot atkomstgate OT2 kan det etableres én gjennomgående åpning i bygningsvolumet på inntil 15 meter. Forretning, bevertning og allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning) tillates kun lokalisert i første etasje mot Gladengveien og tilliggende friområde. Avkjørsel til feltet skal skje fra atkomstgate OT2.

4.10 Felt C11: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 7 800 m^2. Inntil 5 % av T-BRA tillates bygget opp til kote 82,7. Innenfor feltet skal det etableres et åpent gårdsrom på minimum 800 m^2. Mot gatetun GT4 kan det etableres èn gjennomgående åpning i bygningsvolumet på inntil 15 meter. Avkjørsel til feltet skal skje fra gatetun GT3 eller GT4.

4.11 felt D10: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 7 800 m^2. Inntil 5 % av T-BRA tillates bygget opp til kote 80,4. Innenfor feltet skal det etableres et åpent gårdsrom på minimum 800 m^2. Mot atkomstgate OT2 i nordøst kan det etableres èn gjennomgående åpning i bygningsvolumet på inntil 15 meter. Avkjørsel til feltet skal skje fra atkomstgate OT2.

4.12 felt D11: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 7 800 m^2. Inntil 5 % av T-BRA tillates bygget opp til kote 83,2. Innenfor feltet skal det etableres et åpent gårdsrom på minimum 800 m^2. Mot gatetun GT5 kan det etableres èn gjennomgående åpning i bygningsvolumet på inntil 15 meter. Avkjørsel til feltet skal skje fra gatetun GT4 eller GT5.

4.13 felt C20: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 11 500 m^2. Forretningsandelen skal ikke overstige T-BRA = 100 m^2. Mot atkomstgate OT3 skal det etableres èn gjennomgående åpning på minimum 5 meter i bygningsvolumet. Forretning, bevertning og allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning) tillates kun lokalisert i første etasje mot Gladengveien og tilliggende friområde. Avkjørsel til feltet skal skje fra gatetun GT7.

4.14 felt D20: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 10 000 m^2. I tillegg til balkonger skal det etableres felles takterrasse. Avkjørsel til feltet skal skje fra gatetun GT6 eller GT7.

4.15 felt E10: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 5 100 m^2. Forretningsandelen skal ikke

overstige T-BRA = 100 m^2. Forretning, bevertning og allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning) tillates kun lokalisert i første etasje mot Gladengveien og Bertrand Narvesens vei. Avkjørsel til feltet skal skje fra gatetun GT5.

4.16 felt E11: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 4 400 m^2. Innenfor feltet skal det innpasses én 4-avdelings barnehage på inntil 700 m^2 BRA med direkte tilgang til minimum 1 200 m^2 uteareal. Barnehagens uteareal skal være åpen for beboerne utenom barnehagens vanlige åpningstid. Avkjørsel til feltet skal skje fra gatetun GT5.

4.17 felt E20: Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 15 850 m^2. Forretningsandelen skal ikke overstige T-BRA = 100 m^2. Forretning, bevertning og allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning) tillates kun lokalisert i første etasje mot Gladengveien og Stålverksveien. Avkjørsel til feltet skal skje fra gatetun GT6.

§ 5. Utforming
Det skal legges vekt på at området skal ha enhetlig belysning og gatemøblering. Farge, belysning og utforming av skilt skal være tilpasset det enkelte byggets arkitektur og helhet i området. Offentlige gater, gatetun og felles avkjørsler skal gis en felles utforming slik at gatenettet får et helhetlig preg. Elementer som binder gatene visuelt sammen kan være beplantning, belegning, belysning, vannrenner med mer.

§ 6. Offentlig trafikkområde
Areal regulert til offentlig fortau inntil Gladengveien langs felt B10 og B20 skal opparbeides som del av et offentlig tilgjengelig torg, med belegning og beplantning, belysning etc. som er samordnet med plan for Gladengveien. Langs offentlige atkomstveier i boligområdene tillates etablering av kantsteinsparkering med bredde to meter som angitt på plankartet. Parkeringslommene kan etableres med maksimalt to parkeringsplasser i samme lomme slik at trerekker langs gatene ikke brytes unødig. Halvparten av plassene skal være avsatt for funksjonshemmede.

§ 7. Friområde – park
7.1 Krav til utforming og funksjoner: "Petersborgaksen" (Friområde F1), skal opparbeides som bymessig plass med innslag av vegetasjon og med areal for opphold og lek. Det skal avsettes plass til tverrforbindelse for gående og syklende som skal integreres som en del av plassen. Det skal etableres fordrøyningsbasseng innenfor "Petersborgaksen", som skal fremstå som et attraktivt og estetisk plasselement. Friområde F2, som er del av "Østre parkdrag", og friområde F3, som er del av "Vestre parkdrag", skal opparbeides som naturparker med betydelig vegetasjon og mulighet for lek og opphold. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes. Innenfor friområde F2 skal det anlegges gjennomgående turvei på strekningen mellom Stålverksveien og "Petersborgaksen". Innenfor friområde F3 skal det anlegges gjennomgående turvei på hele strekningen. Turveiene skal forbindes med gatetun og åpne allment tilgjengelige gangforbindelser beliggende utenfor friområdet. Bredden på turveiene skal være minimum 2,5 meter. "Stålverksparken" (Friområde F4) skal opparbeides parkmessig med Hovinbekken som et viktig miljøskapende element. Hovinbekkens trasé skal fastsettes i opparbeidelsesplanen for Stålverksparken. I tilknytning til Hovinbekken skal det etableres "vannarrangement" som skal framstå som et attraktivt og estetisk parkelement. Der det tillates etablert garasjeanlegg under friområder skal det sikres tifredsstillende overdekning slik at friområdet kan beplantes med trær og annen vegetasjon.

7.2 Opparbeidelsesplan: Det skal utarbeides opparbeidelsesplan/-planer som viser detaljert utforming av friområdene med belegning, beplantning og overvannssystem. Opparbeidelsesplanen skal godkjennes av Friluftsetaten og Vann- og avløpsetaten før det gis tillatelse til opparbeidelse av friområdene.

§ 8. Fellesområder
Felles avkjørsel FA1 skal være felles for feltene A20 og B20. Felles avkjørsel FA2 skal være felles for feltene B20 og B21. Innenfor felles avkjørsel FA1 og felles avkjørsel FA2 skal det opparbeides en åpent allment tilgjengelig gangtrasé. Bredden på kjørebanen mot offentlig gate skal være maksimum 5,0 meter. Innenfor felles avkjørsel FA1 tillates det etablert inntil 14 parkeringsplasser.

§ 9. Støy
Utendørs støynivå skal tilfredsstille Miljøverndepartementets retningslinjer for støy T-1442 eller senere vedtatte retningslinjer som erstatter disse. For bebyggelse i rød og gul sone skal det sikres at alle boenheter får en stille side og tilgang til egnet utareal med tilfredsstillende støyforhold. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

§ 10. Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Overvannet skal som hovedprinsipp håndteres i åpne overvannsløsninger og ledes til gjenåpnet Hovinbekk. Overvannet skal når det tilføres felles overordnet overvannssystem og Hovinbekken tilfredsstille krav som stilles til kvalitet og avrenningsforløp. Utformingen av overvannssystemet skal bidra til å heve områdets miljøkvalitet. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

§ 11. Rekkefølgebestemmelser
11.1 Gladengveien og friområder: Før det gis igangsettingstillatelse til byggetiltak skal følgende tiltak være sikret opparbeidet eller opparbeidet i henhold til gjeldende regulering:
- Gladengveien på strekningen Ensjøveien til Stålverksveien/Bertrand Narvesens vei
- "Petersborgaksen" (friområde F1)
- "Østre parkdrag" innenfor planområdet (friområde F2)
- "Stålverksparken" (friområde F4)

11.2 Atkomstgater: Før det gis midlertidig brukstillatelse for et felt skal tilliggende offentlig trafikkområde og/eller felles avkjørsel være opparbeidet i henhold til gjeldende regulering og godkjent utomhusplan.

11.3 Høyspent Ensjøveien: Før det gis igangsettingstillatelse for feltene A10, A20 og A11 skal nedlegging av høyspentlinje i Ensjøveien være sikret gjennomført eller gjennomført.

11.4 Sosial infrastruktur: Før det gis igangsettingstillatelse for et felt med boligformål skal skolemyndigheten ha redegjort for status som dokumenterer at skolekapasiteten for området er tilfredsstillende. Dersom skolekapasiteten ikke er tilfredsstillende skal en utvidelse av kapasiteten være sikret. Før det gis igangsettingstillatelse for et felt med boligformål skal barnehagemyndigheten ha redegjort for status som dokumenterer at barnehagedekningen for området er tilfredsstillende. Dersom dekningen ikke er tilfredsstillende skal en utvidelse av kapasiteten være sikret.

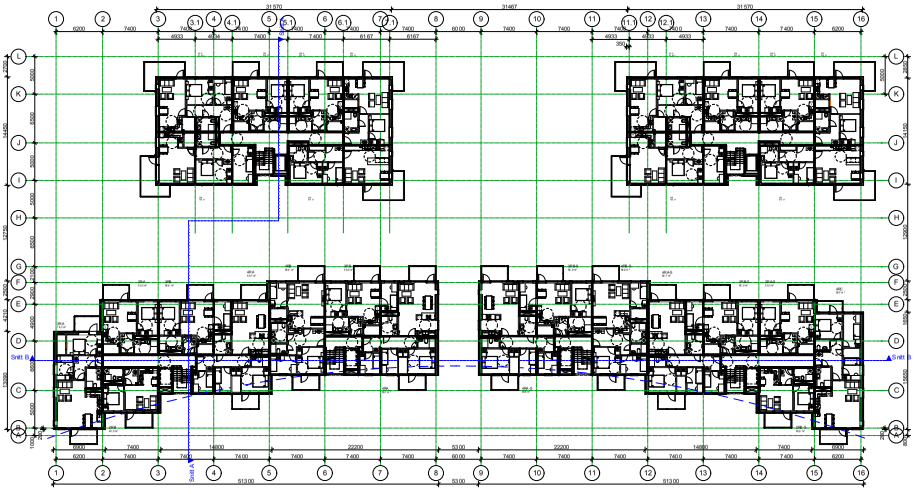
SYMBOLFORKLARING BRANNLINJER

Brannseggeskeiseparerings vegg
REI 120-RA2-s1, d0 (A120)

Brannceilingvegg
EI 90(A2-s1, d0) (A90)

Brannceilingvegg
EI 60(A2-s1, d0) (A60)

Brannceilingvegg
EI 30(A2-s1, d0) (A30)



A0-04

Gladengveien DA G.nr 129 B.nr. 19+35, Gladengveien 4-6 Forslagsfase Plan 4 etasje Sjur Arkitekter AS Revierstd 7 B3, Pb. 9 170 Majorstua, 0302 OSLO Telefon 22 51 41 20, Telefax 22 56 14 21	R e v. Dato: 01.07.2015 Sak: Gladengveien 4-6 Sign.dumt.: Mål: 1:200 Tegn. nr.: A0-04

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Spor Arkitekter AS
Postboks 5173 Majorstua
0302 OSLO

Dato: 03.02.2014

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

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

FERDIGATTEST - GLADENGVEIEN 4 - 6

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.02.2014 av:

Vivi Larsen - Saksbehandler
Toril Gulbrandsen - for enhetsleder Sigurd Knudsen

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

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.

48022111

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: **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: 5-0344/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Gladengveien 4H 0661 OSLO

Betegnelse: Gnr 129, bnr 19 (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