

Gladengveien 15C

Nabolaget Ensjø - vurdert av 340 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Gladengveien Linje 5N, FB5A, 21, 126	5 min 0.4 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4	7 min 0.6 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.2 km
Sofienberg Linje 17	24 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.2 km

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	10 min 0.8 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	10 min 0.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	13 min 1.1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	4 min 0.3 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	16 min 1.3 km
Valle Hovin videregående skole	12 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	15 min 1.2 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

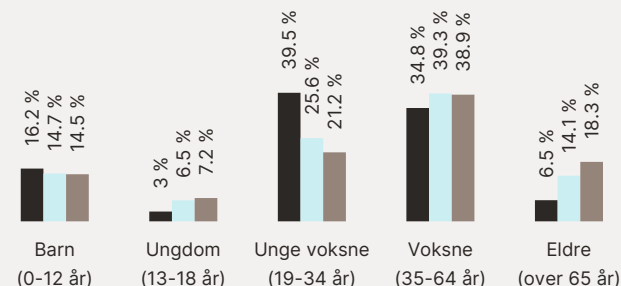


Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100



Naboskapet
Høflige 66/100

Aldersfordeling



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


Barnehager


Pyntabakken Kanvas-barnehage	2 min
Stålverkskroken barnehage (1-5 år) 80 barn	3 min 0.2 km
Fyrstikkalleen barnehage (1-5 år) 117 barn	3 min 0.2 km


Dagligvare


Kiwi Ensjø	5 min
Rema 1000 Ensjø Post i butikk, PostNord	5 min 0.5 km


Primære transportmidler

 1. Tog/t-bane



 2. Egen bil



 Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

 Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



 Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

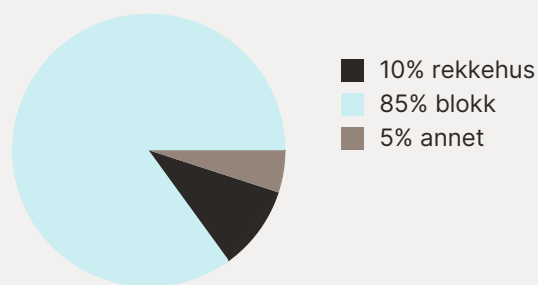
 Fyrstikkaleen flerbrukshall 5 min 
Aktivitetshall 0.4 km

 Lille tøyen 10 min 
Ballspill 0.7 km

 Fresh Fitness Ensjø 5 min 

 OsloHelseStudio Fyrstikkatorget 7 min 

Boligmasse







«Hyggelig miljø. Mange hunder.»

Sitat fra en lokalkjent

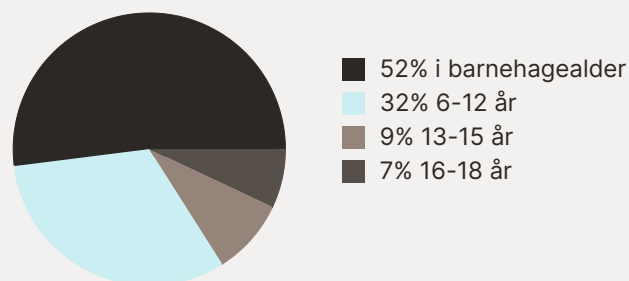


Varer/Tjenester

 Fyrstikkatorget 7 min 

 Apotek 1 Ensjø 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



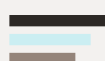
Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

 Ensjø
 Oslo og omegn
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Gladengveien 15 C

0661 OSLO

Gnr./Bnr.: 129/33

Oslo kommune

Rapportdato: 12.06.2026

Befaringsdato: 10.06.2026

Referansenummer: 15083347

Areal

Leilighet

Bruksareal: 85 m² (BRA-i: 80 m²)

Totalt bruksareal: 85 m² (BRA-i: 80 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:



Fredrik Ekeberg



95968063

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Teppet, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggeteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	10.06.2026
Referansenummer	15083347
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0188
Hjemmelshaver/selger	Simen Brurberg
Bygningssakkyndig inspektør	Fredrik Ekeberg
Tilstede på befaringen	Selger
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	12.06.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Gladengveien 15 C
Postnummer/sted	0661 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	129/33
Seksjonsnr.	173
Tomt	Eiet tomt: 4217 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2012		

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende på Ensjø, i Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet belegningsstein, terrasse på terreng, lekeplass, sittegrupper, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 2012. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er belagt med asfaltpapp. Entrédør med dørkikkert. Vinduer med karmen av tre. Balkongdør med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av radiatorer (tilkoblet varmesentral).

Boligen inneholder

6. etasje: Entré, bad, stue/kjøkken, 3 soverom og walk-in garderobe. Adkomst til balkong fra stue.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad.		Overflater vegger	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
Kjøkken		Ventilator	10	
Tekniske anlegg		Fordelerskap og fordelerstammer	10	
Andre rom		Overflate gulv	10	
		Innerdører	10	
Yttervegger inkl. fasader		Gnagersikring	11	
Vinduer og ytterdører		Ytterdører og omramming	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
6. Etasje	80			80	6
	Entré, bad, stue/kjøkken, 3 soverom og walk-in garderobe.				Sydøstvendt balkong.
Kjelleretasje		5		5	
		Bod kjelleretasje.			
SUM	80	5		85	6
Total bruksareal: 85 m²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. Det er målt fra 2.20 til 2.39 m

Leiligheten disponerer en bod i kjelleretasjen oppmålt til 5 kvm.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i garasjeanlegg med elbillader.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.





Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og brann tekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

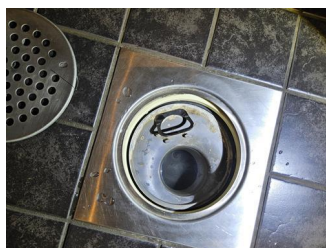
Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 08.06.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt faktura vedrørende montering av lampe og stikk, datert 15.02.2023.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæring i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 15.02.2023. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad.

Prefabrikkert baderomsmodul fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Takplater av metall i himling. Vegghengt servantinnredning. Speil med overlys av downlight og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett. Vannrør av synlige forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør i himling.


 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon
 TG 1	Lekkasjesikkerhet Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold og eventuell oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt.
 TG 2	Overflater vegger Det observeres tegn til riss og sprekker i flisfuger inne i dusjsone. Konsekvens er at forholdet kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt, men eksakt årsak er ikke kjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge eksakt årsak, tilstand i skjulte deler av konstruksjonen og avdekke hvilke tiltak som er nødvendige. Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjsone. Hullene er tettet med tettemasse, men det kan ikke verifiseres ved visuell inspeksjon alene om løsningen gir tilstrekkelig fuktsikkerhet. Konsekvens er risiko for utettheter. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller andre tiltak kan iverksettes hvis dette blir nødvendig. Sanitærutstyr og innredning Det er registrert stedvis riss i porselenet på servant. Konsekvensen er at slike forhold erfaringsmessig skyldes aldersrelatert slitasje eller lignende, men eksakt årsak kan ikke fastslås ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte mindre skader (svelleskader og lignende). Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.
 TGIU	Tettesjiktets tilslutning til sluk Overgangen mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig på grunn av valgt slukløsning/utførelse, noe som gjør at overgangen er skjult og derfor ikke visuelt kontrolleres. Det gjøres oppmerksom på at er ikke krav om synlige skruer eller synlig overgang mellom klemring/tettesjikt. Kontroll i tiliggende konstruksjon ikke utført Med bakgrunn i at våtrommet er bygget som en prefabrikkert baderomskabin er det ikke utført hulltaking/fuktmåling i lukkede konstruksjoner. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Tettesjiktets tilslutning til sluk -
Sluk dusjsone

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Kjøkkenøy. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Vannrør av enkelte synlig forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.


 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

 TG 2 Ventilator Innregulerings vrider på ventilatoren er borte. Forholdet vurderes i hovedsak til å gå utover brukerfunksjonen. Foreslått tiltak er at lokale utbedringer.

Tekniske anlegg


Vannrør med rør-i-rør og kobberør. Vanninntaksrør i plast. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap i himling bad. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Fordelerskap for rør-i-rør er plassert på bad i himling. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral. Mekanisk avtrekksventilator for kjøkken og våtrom, plassert på kjøkken (en del av kjøkkenventilatoren).

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Innvendig stoppekran - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)

 TG 2 Fordelerskap og fordelerstammer Fordelerskap mangler kursoversikt og merking av rørføringer (forholdet er ikke vurdert som et vesentlig avvik).


I fordelerskapet observeres korrosjon på inntaks plugg hvor stoppekran for kaldtvann er plassert. Konsekvens er at korrosjon kan svekke materialet, over tid. Eksakt årsak er ikke kjent, det ble ikke påvist fukt på befaringstidspunktet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.

 TGIU Innvendig stakeluke Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluker eller tilsvarende stakepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.


Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:



Overflate himling - Overflate vegg - Ventilasjon

 TG 2 Overflate gulv Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av noe slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornyng av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Innerdører Innerdører fra entré til stue har skade i dørbildet. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.




Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- 6. Etasje
-  TG 1 6. Etasje I stue/kjøkken og soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.



Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning
-  TG 1 Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Det ble ikke registrert symptomer på råteskader i de undersøkte områdene. Stikkprøveprinsippet er benyttet.
-  TG 2 Gnagersikring Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.




Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med dørkikker. Overbygg over entrédør. Balkongdør med karm/ramme av tre fra byggeår med 2-lags glass. Vinduer med karm/ramme av tre fra byggeår med 2-lags glass.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Vinduer og omramming
-  TG 2 Ytterdører og omramming Det registreres følgende avvik på entrédør:
Ved funksjonstesting ble det registrert at dørbladet får kontakt med dørterskelen. Konsekvens er at døren går treget ved åpning og lukking. Foreslått tiltak er lokal reparasjon som for eksempel justering av dør/karm.

Balkonger

Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall og glass. Rekkverkshøyde er målt til 1.09 meter. Gulvoverflater er belagt med systemgulv av trevirke. Balkongen har følgende; utebelysning, markise, og utvendig stikkontakt.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Tilstand på rekkverk og overflatematerialer
-  TGIU Konstruksjon og fundament Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, siden de kun er synlige fra andre boenheter. Tilstanden lot seg derfor ikke kontrollere.
-  HMS Rekkverkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.
- Det registreres følgende:
Rekkverkshøyden er under 1,2 meter (balkonghøyden er over 10 meter).
Rekkverket har horisontale åpninger større enn 5 cm.
- Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget vurderes å være fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i walk-in garderobe.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

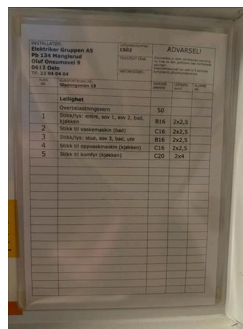
Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det mangler samsvarserklæring for anlegget generelt. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggeteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på informasjon om at bygget er bygget etter TEK97.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....
Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 95968063

Egenerklæring

Gladengveien 15 C, 0661 OSLO

08 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Gladengveien 15 C

Postadresse

Gladengveien 15 C

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd her siden overtakelse i september 2021 og frem til dags dato

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 94050782

Informasjon om selger

Selger

Brurberg, Simen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA



Forsikringsnummer 45073770

Egenerklærings skjema

Name

Simen Brurberg

Date

2026-06-08

Identification



Simen Brurberg



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Simen Brurberg

08/06-2026
09:43:29

BankID OIDC
High



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

&Partners Sagene

E-post: anette.borvik@partners.no

Solibo AS

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

Boligopplysninger for boligselskap:

Gla'Enga Eierseksjonssameie

Megleropplysninger

09.06.2026

Vi viser til forespørsel av 09.06.26

Boligselskap: Gla'enga Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr: 898 391 442
Gnr./bnr: 129 / 33
Eier(e): Simen Brurberg / Vilde Næss Arnulf
Seksjons-/andelsnr: 173
Adresse: Gladengveien 15C, 0661 Oslo

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/glaenga
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/glaenga/contact

Dokument som medfølger Meglerpakken:

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

Informasjon om lån: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader kr 3.827,- pr. md.
Bredbånd kr 199,- pr. md.
Vifte kr 50,- pr. md.
Festeavgift kr 117,- pr. md.
Garasje kr 200,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 4.393,- pr. md.

Hver leilighet har i juli 2025 fått installert egne vannmålere.

Eksakt forbruk for oppvarming og varmtvann faktureres seksjonen etterkuddsvis påfølgende måned.

Dette faktureres hver måned sammen med felleskostnadene, men beløpet vil variere ihht.

forbruk. Oppvarming og varmtvann er ikke inkludert i beløp gitt overfor.

Avregning gjøres av EcoGuard.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 19 256	kr 322

Opplysning om restanser

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

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke: 5250,- ink. mva.

Eierskiftegebyr: 6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,

Solibo AS



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Gla'enga Eierseksjonssameie

14. april 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

SKRIFTLIG AVSTEMMING

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført digitalt ved skriftlig avstemming.

Skriftlig avstemming innebærer at alle eiere, uavhengig av mulighet til å stille på en gitt dato eller tekniske forkunnskaper, vil kunne delta på møtet og kunne påvirke de beslutninger som tas. Den skriftlige stemmegivningen håndteres av Solibo på en forsvarlig måte ved at hver enkelt stemmegiver må identifisere seg og forretningsfører fører kontroll med hvem som har avgitt stemmer.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

HØRINGSPERIODE

For å gi alle eiere anledning til å kommentere på, legge frem alternative forslag til vedtak og stille spørsmål til styret omkring sakene vil innkallingen ha en høringsperiode. Tidsperioden for høringen finner du lenger ned i innkallingen. Dersom du har spørsmål til saker eller ønsker å melde inn alternative forslag til vedtak saker i innkallingen, kan disse henvendelsene i høringsperioden rettes til styret her: [Glaenga Eierseksjonssameie](http://www.glaenga.no) (www.glaenga.no)



HVORDAN STEMME DU?

Når høringsperioden for møtet er avsluttet vil det åpnes opp for avstemming over sakene.

Avstemmingen over sakene foregår på to alternative måter:

Stem digitalt

Du kan stemme digitalt via lenke du finner i denne innkallingen eller får tilsendt per epost på tidspunktet avstemming åpnes.

Stem med skriftlig stemmeseddel (papir)

Stemmeseddel på papir sendes til dem hvor det ikke finnes e-postadresse tilknyttet seksjonen/andelen eller for de som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon når avstemmingsperioden åpner.

Fristen for å avgi din skriftlige stemme er fremgår av innkallingen. Vi minner om at det kun kan avgis én stemme per seksjon.

Sett deg godt inn i innkallingen før du stemmer i sakene. Sakene er satt opp på en slik måte at det skal være enkelt å stemme for, mot eller avstående til de fremsatte forslagene til vedtak.

Ved fullmakt:

Man kan avgi stemme på vegne av andre seksjoner ved fullmakt. Fullmakt kan sendes til info@solibo.no.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 04.04.26

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligsekskapets verdier

Til eiere i Gla'enga Eierseksjonssameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøte gjennomføres ved skriftlig avstemming

Høringsperiode (frist for å komme med alternative forslag til vedtak i sakene): 30.03.2026 kl. 12.00 til og med 09.04.2026 kl. 23.30

Åpent for skriftlig avstemming: 14.04.2026 kl. 12.00 til og med 19.04.2026 kl. 23.30

[Trykk her for å avgi din stemme \(digitalt\)](#)





TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. ENDRING AV HUSORDENSREGLER: PUNKT 1.1 GENERELLE RETNINGSLINJER

6. ENDRING AV HUSORDENSREGLER: REDAKSJONELL OMSTRUKTURERING AV PUNKT 1.8 UTVENDIG BRUK/FASADE

7. ENDRING AV HUSORDENSREGLER: OPPHEVING AV PUNKT 1.12 OPPSETT AV STRØMLADERE FOR BIL I GARASJE (INNLEMMES I PUNKT 4.4)

8. ENDRING AV HUSORDENSREGLER: PUNKT 1.13 RØYKING

9. ENDRING AV HUSORDENSREGLER: NYTT PUNKT 1.12 LADING OG OPPBEVARING AV ELSYKLER, ELSPARKESYKLER OG ANDRE ELEKTRISKE SMÅKJØRETØY

10. ENDRING AV HUSORDENSREGLER: PUNKT 2.3 BRUK AV BILOPPSTILLINGSPLASSER I GARASJEKJELLEREN

11. ENDRING AV HUSORDENSREGLER: PUNKT 4.4 OPPSETT AV ELBILLADERE



12. ENDRING AV HUSORDENSREGLER: PUNKT 4.6 TAKTERASSE

13. ENDRING AV HUSORDENSREGLER: § 20 PARKERING OG BODER

14. VALG AV TILLITSVALGTE



1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder foreslås Marthe Engebretsen

1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører foreslås Marthe Engebretsen.

Som protokollvitne foreslås Ragnhild Storeide Folgerø.

1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet

Antall avgitte stemmer registreres som antallet stemmeberettigede.

1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Ragnhild S. Folgerø	På valg:	2026
Styremedlem	Jørn Karlsen	På valg:	2026
Styremedlem	Frank Pedersen	På valg:	2026
Styremedlem	Samuel N. Skretteberg	På valg:	2027
Styremedlem	Barbro Baumgarten	På valg:	2026
Varamedlem	Anne Marte Haug	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: [Glaenga Eierseksjonssameie](http://www.glaenga.no) (www.glaenga.no)

Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon.

Styrets e-postadresse er glaenga@outlook.com.

Sameiet har i tillegg en nettside via Solibo Home. Her går det også an å kontakte styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS



Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige forsikring

Polisenummer: 94050782

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Generelle opplysninger om Gla'enga Eierseksjonssameie

Sameiet består av 186 seksjoner, hvorav 183 leilighetsseksjoner og 3 næringsseksjoner.

Gla'enga Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 898391442, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse: Gladengveien 15 A, 15 B, 15 C og 15 D.

Gårds- og bruksnummer: 129/33

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Gla'enga Eierseksjonssameie har ingen ansatte.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i 2025 hatt et svært aktivt og til tider krevende år, med behandling av et betydelig antall saker som har krevd både oppfølging og grundige vurderinger.

Den daglige driften av bygget ivaretas av driftsleder, som også fungerer som vaktmester. Styret er svært tilfreds med denne ordningen, som siden 2020 har sikret en helhetlig og kontinuerlig oppfølging av drift og vedlikehold.

Gjennom året har styret mottatt og besvart mange henvendelser fra beboere, og styrets e-post er et aktivt kommunikasjonsverktøy. Styret har også behandlet klager og fulgt opp saker der husordensreglene ikke er overholdt. I tillegg har flere forsikringsaker blitt håndtert i perioden.



I 2025 ble flere av sameiets leverandøravtaler reforhandlet, noe som har bidratt til reduserte kostnader. Sameiet har også inngått avtaler om Norgespris for fellesforbruk av strøm (fellesarealer), elbillading i garasjen og for fjernvarme.

Fjernvarmeinnbetalingen er lagt om, og foregår nå ved månedlig avregning, istedenfor ved akontoinnbetaling og årlig avregning av forbruk av tappevann og varme.

Nedenfor følger en nærmere redegjørelse for styrets arbeid gjennom perioden.

Styret

Styret har en rullerende mailvaktordning hvor man har mailvakt i to uker om gangen. Styret bestreber seg på å ha kort responstid på henvendelser. Det kommer mange ulike typer spørsmål og meldinger, og ordningen fungerer godt.

Både hjemmesiden og Solibo Home brukes aktivt som informasjonskanal, og kunngjøringer publiseres samtidig på sameiets Facebook-side som et supplement. Nettsidens beboerguide gir svar på en rekke vanlige spørsmål. Ved behov sender styret i tillegg e-post eller sms direkte til berørte seksjonseiere.

Styrekontoret ligger i -01-etasje i C-oppgangen, ved heisen. Det er kontortid annenhver tirsdag kl. 19.00–19.30 (partallsuker). Selv om oppmøtet er begrenset, vurderer styret tilbudet som nyttig, og opprettholder ordningen. Styret har ikke egen telefontid.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Databehandleravtaler

Sameiet har databehandleravtale med Securitas, som ivaretar driften av kameraene våre. Som følge av EUs personvernforordning har sameiet også databehandleravtale med Solibo som forretningsfører, og tilsvarende avtale med OBOS i den tiden sameiet brukte dem som forretningsfører (frem til 1. juli 2025).

Vaktmester, sommer- og vintertjenester

Vaktmestertjenester leveres av Oslo Drift og Utleie A/S, og dette innbefatter også sommer- og vintertjenester (gressklipping, klipping av hekk og trær, snømåking og strøing).

Vaktmester sørger også for årlig service på dørhåndtak og låser i fellesområdene.



Driftsleder og drift av bygget

Siden 2020 har sameiet hatt en egen driftslederfunksjon som ivaretar den løpende oppfølgingen av byggets drift. Driftsleder har ansvar for serviceavtaler, kvalitetskontroll, befaringer, identifisering av vedlikeholdsbehov, samt innhenting av tilbud og faglige vurderinger i forbindelse med reforhandling av avtaler.

Vaktmesterrollen er per i dag kombinert med driftslederansvaret, noe som gir en helhetlig organisering av drift og vedlikehold. Styret vurderer ordningen som velfungerende og effektiv.

Renhold

Sameiets renhold av fellesarealer er i perioden ivaretatt av Conluo Facility Services AS. Avtalen inkluderer årlig hovedvask, samt ekstra renhold av inngangspartiene i perioden 1. desember til 31. mars. Gulvene i fellesarealene er bonet i 2025. Sameiet har også en avtale om å skifte ut mattene i inngangspartiene hver 14. dag.

Parkering/ garasje

Sameiet har 75 garasjeplasser tilknyttet eiendommen. Bruksretten til disse kan kun overdras internt i sameiet. Garasjen ble vasket 28. april 2025.

For å redusere slitasje på hovedporten er den programmert til å stå åpen på dagtid, med åpningstider som justeres etter årstid. Tiltaket har ført til færre fjærskifter. Samtidig er det tatt i bruk en mer robust fjærtype med vesentlig lengre levetid, noe som har redusert behovet for kostbare utskiftninger.

Garasjeportene betjenes av portåpnere fra Hörmann. Dersom en fjernkontroll til den private garasjen kommer på avveie, er det viktig å varsle styret umiddelbart, slik at portåpneren kan deaktiveres og misbruk forhindres.

Elbillading i garasjen

I desember 2024 ble det etablert et nytt, lastbalansert anlegg for elbillading i garasjen. Anlegget har nå vært i drift i om lag ett år og fungerer etter styrets vurdering godt. Fakturering og betaling for strømforbruk håndteres løpende gjennom Aneo (tidligere Movel), slik at hver seksjonseier betaler for eget forbruk. For anlegget er det også inngått avtale om Norgespris. Ettersom sameiet belastes for umålt strøm i anlegget, har styret bestemt at det skal legges kr. 50 per måned på hver ladeplass. Dette for å dekke opp kostnadene sameiet har med ordningen. Det er cirka 30 eiere som har aktivisert abonnement for elbillading. I mars 2026 ble vi oppmerksom på at Aneo nå har slått seg sammen med Elaway.

Digital kommunikasjon

Etter endring i lov om Eierseksjonssameier den 1.4.21, kan styret som hovedregel kommunisere elektronisk med boligeierne, med mindre eier aktivt reserverer seg mot dette. Styret har lagt til grunn at beslutningen er i overensstemmelse med GDPR-regelverkets artikkel 6 nr. 1 bokstav f om passende og lovlig behandlingsgrunnlag.



Endringen har effektivisert styrets kommunikasjon med seksjonseierne, og forenklet utsendelse av informasjon.

Seksjonseier plikter å holde styret informert og oppdatert om e-postadresse og mobiltelefon som ønskes benyttet ved kommunikasjon. Dette gjøres via Solibo Home, hvor man også skal legge inn alle leietakeres kontaktinformasjon.

Nøkler og postkasseskilt

Bestilling av systemnøkler (for leilighet, bodområde og postkasse) samt nøkkelbrikker til byggets adgangssystem gjøres via styret på e-post. Kun seksjonseiere kan bestille, og styret verifiserer eierskap før bestillingen videreformidles til Låshuset.

Etter innføringen av elektronisk adgangskontroll er behovet for systemnøkler betydelig redusert. Nøkler brukes nå hovedsakelig i postkassene, bodområdene og på takterrassen. Mer informasjon om prosedyrer for bestilling av nye nøkler og brikker finnes på www.glaenga.no.

Når det gjelder postkasseskilt så har styret bestemt at alle postkasseskilt skal bestilles via styret. Enhetlige skilt gir et ryddigere uttrykk i oppgangene. Egne lapper og skilt er ikke tillatt, da dette svekker helhetsinntrykket i inngangspartiene.

Skilt bestilles av eier gjennom styret og koster for tiden kr 300. Navneendring på postkassene bestilles ved å sende e-post til styret, og seksjonsnummer må oppgis. Det er bare seksjonseiere som kan bestille endringer av navn på postkassene.

Porttelefoner og ringeklokker

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret hos GJENSIDIGE FORSIKRING (polisenummer 94050782).

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig, og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til glaenga@outlook.com, som igjen melder skaden videre.

Selv om sameiets forsikring brukes, vil seksjonseier belastes egenandelen hvis forholdet ligger innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

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



Vedlikehold av avløpsrør

Det er svært viktig at ingen tømmer matrester og fett i avløpet, og det er derfor viktig at denne beskjeden gis til alle beboere i sameiet – også til dem som leier leilighet av seksjonseiere. Det har vært flere vannskader pga dette, noe som koster sameiet dyrt i økte forsikringer. Vannskadene kommer av fettpropper som er dannet i hovedstammen. Fettproppene er dannet av fett og matrester som beboere har tømt i vasken. Vi oppfordrer til å bruke avløpsåpner et par ganger i året, for å rense avløpet fra kjøkkenet til hovedstammen. Alternativt kan man koke opp en gryte med varmtvann og helle i kjøkkenavløpet, eller løse opp litt oppvasksåpe i kokende vann, og helle ned i avløpet. Dette forebygger fettpropper og hindrer vannlekkasjer.

I desember 2025 begynte et arbeid for å spyle avløpsrørene. Dette som et ledd i å forebygge vannskader, som det har vært en del av i perioden. Dessverre var det cirka 20 % av seksjonene som av ulike årsaker ikke ble spylt. Styret arbeider videre med å få også disse spylt.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av brannslange eller pulverapparat.

Hver seksjonseier er ansvarlig for å kontrollere at røykvarslerne fungerer, og for regelmessig ettersyn av eget sløkkeutstyr. Røykvarslerne i leilighetene er ikke koblet til et felles varslingsystem. Det er viktig å sikre at det alltid er fungerende batterier i røykvarslerne – de redder liv.

Pulverapparatet må enten byttes ut eller få skiftet pulver og pakninger minst hvert tiende år. Apparatet skal være et ABC-pulverapparat på minimum 6 kg, tilgjengelig i jernvare- og byggvareforretninger. Seksjonseiere er selv ansvarlige for å skifte pulverapparat og batterier i røykvarsleren – og for å påse at alt brannutstyr er i forskriftsmessig stand. Nyttige sjekklister finnes på: <https://www.tryggogsikker.no/brannsikring/>.

Garasjeetasjen er utstyrt med sprinkleranlegg. Styret minner om at det skal være minimum 0,5 meter fritt rom mellom lagrede gjenstander og sprinklerhoder eller rør i bodene. Manglende klaring kan hindre effektiv sprinkling ved en eventuell brann.

Strømvtale

Sameiet benytter Fortum Strøm som leverandør av strøm til fellesområdene.

Det er inngått avtale om Norgespris. Det er også inngått avtale om Norgespris for ladeanlegget i garasjen (driftet av Aneo AS) og for fjernvarme i bygget.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Styret følger Solibos internkontrollsystem for Helse, miljø og sikkerhet i bygget.



Sameiet har utført lovpålagte vernerunder i perioden. Lekeplassen er forskriftsmessig kontrollert i 2025.

Vannmåling – fra stipulert til målt forbruk

I mars 2025 fikk sameiet installert vannmåler på hovedinntaket, og kommunen ble varslet om overgang fra stipulert til målt forbruk av kaldtvann. Målingen gjelder kun kaldtvann på byggets hovedinntak. I leilighetene registreres som før kun forbruk av varmtvann.

Etter at kommunen behandlet omleggingen, ble sameiet kreditert om lag 300 000 kroner. Kommunen har samtidig justert gebyrstrukturen for 2026, slik at anlegg med målt forbruk har fått en høyere prisøkning enn dem med stipulert forbruk. Likevel vil sameiet samlet sett ha økonomisk gevinst av å ha gått over til målt forbruk, og investeringen i vannmåleren er allerede dekket gjennom tilbakeførte midler fra kommunen.

Fjernvarme

Sameiet hadde frem til 1. juli 2025 en avtale med Ista for avregning av den enkelte seksjonseiers fjernvarmeforbruk. For 2025 ble det gjort en avsluttende avregning per 1. juli, med oppgjør via felleskostnadene.

Fra samme dato gikk sameiet over til månedlig avregning gjennom Ecoguard. Den faktureres direkte hver måned, og den første månedsavregningen kom på husleiefakturaen i september og gjaldt forbruket i juli.

Ordningen fungerer godt. Løsningen gir bedre oversikt over eget forbruk, fjerner behovet for usikre akontobeløp og reduserer risikoen for store etteroppgjør. For dem som ønsker innsyn i eget løpende forbruk, ta kontakt med Ecoguards kundeservice på telefon 40000039 eller e-post: kontakt@ecoguard.no.

Bytte av vannmålere

I januar og februar 2025 ble det byttet målere for varmtvann og radiatorvarme i alle leiligheter. Målerbyttet var nødvendig, da de vi hadde var blitt gamle og utdaterte. Under installasjonen ble det oppdaget at Ista i sin tid ikke hadde satt inn fjernvarmelesere på alle vannmålere i bygget, og ca 25 leiligheter har i alle disse årene hatt umålt forbruk på ett av badene. Dette er det nå rettet opp i. Det er to målere i hver seksjon, og tre målere i seksjoner som har hybel (to på varmt tappevann og en på varme i radiatorene). Kostnad for målerne ble fakturert seksjonseierne over husleiefakturaen i løpet av andre halvår 2025.

Energimerking

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



Styremøter

Det er holdt 10 styremøter i perioden mellom årsmøtene i 2025 og 2026, inkludert budsjett- og regnskapsmøter med forretningsfører.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2014	Installert elektroniske målere for fjernvarmeavlesing, Inngått avtale med Ista
2015	Boning av gulv i fellesområder
2015	Bytte av internettleverandør, installering av hussentraler
2015	Elektronisk låssystem
2016	Vask av alle glassflater i fellesområder og ytre del av balkonger
2016	Malt hagebenker/ -møbler
2016/2017	Pusset opp A-oppgangens to nederste etasjer
2017	Boning av gulv i fellesområder
2017	Maling av treverk i grå farge (øverste etasjer)
2018	<ul style="list-style-type: none">• Maling av treverk i brun farge (alle steder hvor lift ikke var nødvendig).• Oppgradering av uteområder gjennom gartnertjenester (pleie av grønt, flytting av planter)• Oppussing av B-oppgangens inngangsparti i 1. etasje• Ny EL-tavle i den private garasjen
2019	<ul style="list-style-type: none">• Nye vannfiltre med tilbakespylingsfunksjon• Maling av treverk i brun farge (alle steder hvor lift var nødvendig)
2020	<ul style="list-style-type: none">• Maling av alle innvendige flater i fellesarealene (ikke garasjen)• Maling av alle ventilasjonskasser på takterrassen• Spyling av rør i bygget



	<ul style="list-style-type: none">• Hovedvask• Boning av gulv i fellesarealene• Laget to gitterboder under trappeoppganger
2021	<ul style="list-style-type: none">• Etterstramming av koblinger til radiatorer i alle leiligheter• Gjennomgått H-numrene opp imot Kartverket, og byttet til nye H-nr-skilt i hele bygget (bygget var feilmerket flere steder)• Bytte til sensorstyrt ledbelysning i alle oppganger (strømsparingstiltak)• Bytte av ca 50 lamper i garasjen til ledlys (strømsparingstiltak)• Satt opp ny el-tavle i garasjen for å tilrettelegge for flere ladeplasser• Bonet gulv i A-oppgangen• Reparasjon av kapillært oppsug i yttervegg i bodrom (arbeidet er startet)• Utbedret dekke i takterrasse B-C (laget nytt fall for å få ledet regnvann bort)• Malt svalgang mellom 6A og B• Rensing av takpapp i på taket i A
2022	<ul style="list-style-type: none">• Bonet gulv i alle fellesområder• Fuget dekket i svalgangene mot Stålverksveien• Reparasjon av vannlekkasje på takterrassen• Ombygging av ventilasjonskasser på takterrassen på grunn av råteskader• Skiftet utgangsdør på takterrassen i B• Byttet hovedkort i heisene• Skift av nedre del på hovedport etter påkjørsel. (Grunnet tidsstyring, kraftigere fjær, og justert sensor har det vært færre fjærbrudd på porten)



	<ul style="list-style-type: none">• Vedlikehold av alle fellesdører i sameiet• Skiftet løftesystemet på søppelbrønnene i bakgården• Vask og service av avfallsbrønnene• Sandfang i bakgården og i fordrøyningsbassenget under bygget er tømt• Skiftet trykkreduksjonsventil VVS• Skiftet resten av armaturene i garasjen til sensorstyrt LED – strømsparetiltak• Utskift av armatur i trappeoppganger til sensorstyrt LED - strømsparetiltak• Byttet takplater etter behov
2023	<ul style="list-style-type: none">• Byttet trykkreduksjonsventil til tappevannet• Bonet gulv i alle fellesområder• Ombygging av ventilasjonskasser på takterrassen på grunn av råteskader• Vedlikehold av alle fellesdører i sameiet• Vask og service av avfallsbrønnene• Garasjevask• Skift av løftesystem i avfallsbrønner• Sandfang i bakgården og i fordrøyningsbassenget under bygget er tømt• Byttet takplater etter behov• Service teknisk rom• Maling av vinduskarmer som krever lift• Bytte av motorlager i garasjeventilasjon• Nye skilt på alle postkasser• Utskiftning av ekspansjonstank fjernvarmeanlegg• Montert takrenner i 1C og 4C



2024	<ul style="list-style-type: none">• Ombygging av ventilasjonskasser på takterrassen på grunn av råteskader• Vedlikehold av alle fellesdører i sameiet• Vask og service av avfallsbrønnene• Garasjevask• Byttet takplater etter behov• Byttet kameraer i garasjen• Service teknisk rom• Bonet gulv i fellesområdene• Nytt ladeinfrastrukturanlegg med lastbalansering i indre garasje• Sandfang i bakgården og i fordrøyningsbassenget under bygget er tømt• Reparasjon av søppelbrønn utenfor B
2025	<ul style="list-style-type: none">• Ny måler på kaldtvannsinntak• Nye vannmålere i alle enheter• Vedlikehold iht serviceavtaler• Garasjevask• Vask og service av avfallsbrønnene• Service teknisk rom• Vedlikehold av alle fellesdører i sameiet• Bonet gulv i fellesområdene• Vedlikeholdsspyling av avløpsrør (fortsetter i 2026)• Skiftet defekte vifter på taket• Merket alle strømmålere med riktig H-nr• Byttet takplater etter behov• Klippet og beskåret planter og busker i fellesområdene ute



- | | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none">• Inngått avtale om Norgespris på strømforbruk i fellesområdene, på ladesystemet i garasjen, og for fjernvarmen |
|--|---|

Dugnad

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

Etterlatte gjenstander/ avfall i sameiet

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

Renovasjon

Renovasjon har stort sett vært utført stabilt i 2025, og driftsleder har fulgt opp avvik fortløpende mot Renovasjonsetaten.

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

Husordensregler og vedtekter – ansvar for etterlevelse

Styret oppdager en del brudd på husordensreglene og vedtektene. Styret minner om at det er seksjonseierens ansvar at de som bor i seksjonen kjenner til – og etterlever – sameiets regler.

Dette ansvaret gjelder også korttidsutleie, eksempelvis gjennom Airbnb.

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



Bomiljøavtale/ vektertjenester

Sameiet har en bomiljøavtale med Securitas. Den kan brukes hvis det oppdages uønskede personer i bygget, utrygge situasjoner, husbråk, unødig støy etc.

Telefonnummeret er [22 97 10 70](tel:22971070). Se beboerguiden på

<http://www.glaenga.no/vektertjenester/> for nærmere informasjon.

Slike utkall er inkludert i avtalen sameiet har med Securitas, og koster ikke noe ekstra. Styret oppfordrer til bruk av avtalen når det oppleves situasjoner som en vekter vil kunne løse opp i.

Internett og TV

Sameiet har fra 2020 hatt Telia som internettleverandør. Det er en kollektiv avtale som gjelder til 1. juli 2028. Avtalen gjelder bare internett. Sameiere/ beboere må selv oppgradere til eventuell TV-avtale.

Telia-avtalen koster fra 1. februar 2025 kr. 199,- per måned og gir internett med hastighet 1000/1000. Telenor (tidligere Canal Digital) har fremdeles infrastruktur gjennom coax i bygget, så man kan velge hvilken leverandør man vil bruke. Men, uansett valg av leverandør vil alle seksjonseiere bli belastet månedsbeløpet for den kollektive internettavtalen.

Service- og kontrollavtaler

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

Vi har nå serviceavtale på disse områdene:

- Brannalarmanlegg, inkludert røykluker
- Sprinkleranlegg og manuelt slokkeutstyr i fellesområder
- Elektrisk anlegg samt nødlys
- Ventilasjonsanlegg
- VVS (varme-, ventilasjons- og sanitærteknikk)
- Heiser
- Låssystem
- Pålagt heiskontroll hvert annet år
- Lekeplasskontroll
- Garasjeporter



- Overvannskummer/sandfang (tømming og rengjøring)

Skadedyr

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

Det er vesentlig at også alle som driver utleie er nøye med å instruere sine leietakere om husordensreglene – herunder om eiers (og videre leiers) plikt til å holde leiligheten fri for skadedyr. Vi minner om at skadedyr skal rapporteres til sameiet umiddelbart hvis de oppdages.

Plantekasser på takterrassen

Det er blitt bygget åtte store plantekasser som på takterrassen mellom A og B. Primus motor i sameiets takhagegruppe har flyttet, og ingen har meldt seg til å overta. Styret bestemte derfor å kjøpe inn bærbusker og rabarbra for å få noen planter der, og med spiselige vekster som beboerne kan ha glede av. Det gjenstår å se om vekstene har overlevd den kalde vinteren.

Fuglebråk i hekketiden

Gjennom årene har sameiet opplevd mye måkeskrik i hekketiden, da måker hekker på tak i nærheten. Dette skaper betydelig bråk i de månedene hekketiden varer. Etter å ha iverksatt diverse tiltak har dette bedret seg noe gjennom årene.

Imidlertid fikk vi i 2025 dessverre for første gang et måkereir på taket over D-bygget. Det var tre måkeunger i reiret, og dette gjorde at foreldrene opptrådte aggressivt mot oss som bor her.

Når fugler har laget reir er de fredet, og det er ikke lov å fjerne verken reir, egg eller unger. Vi måtte derfor akseptere at de var der til ungene var blitt flyvedyktige. Til våren vil vi sørge for at alle takene jevnlig besøkes for å hindre at dette skjer igjen.

Det er også viktig at beboerne forebygger reirbygging på egen balkong. Dette kan gjøres ved å sjekke grundig og jevnlig om fugler ser ut til å ville etablere seg. Hvis fugler først har lagt egg, er det forbudt å fjerne egg, reir og fugler. Det har tidligere hendt at beboere har fått reir på balkongen, blant annet i grillen.

Vi har forsøkt med drage på taket i Gladengveien 13, men dette har ikke hatt effekt. Måkene forsøkte å etablere seg rett under dragen.



Vi minner om at det ikke må kastes mat på bakken. Dette kan tiltrekke seg både fugler og rotter.

Ventilasjonsanlegg

Hver leilighet har et unikt avtrekkssystem, som ikke er koblet sammen med andre leiligheter, og det ender i en unik vifte til hver leilighet. Viften er plassert på taket av bygningen.

Kjøkkenheten og hver leilighets vifte på taket sørger for avtrekk fra både kjøkken og bad, og luften trekkes opp og ut. Dette er såkalte kanalvifter som hele tiden går på en grunnhastighet for å opprettholde avtrekk fra leilighetene (både på kjøkken og bad).

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

I løpet av ca. 10 år vil hver seksjon ha betalt sin andel av viftebytte, og ordningen finansierer seg selv.

Sameiet sørger derfor for bytte av vifter, og skifter dem ut fortløpende ved behov. Ta kontakt med styret hvis ventilasjonsløsningen ikke virker som den skal.

Heiser

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

Styret ber også beboere om å bidra med å fjerne grus og andre fremmedlegemer som havner i slissene til heisdøren. Dette er den hyppigste årsaken til heisstans.

Det er utført service på heisene i perioden, herunder myndighetspålagt heiskontroll, og det har vært flere reparasjoner.

Tenning av julegran

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

Oppgradering av Østre Parkdrag

I 2021 fikk sameiet nabovarsel om bygging av Østre Parkdrag bak blokka vår.



Byggingen dro ut i tid, blant annet på grunn av juridiske hindre. Imidlertid startet arbeidet 13. oktober 2024, og pågikk til høsten 2025.

Byggingen medførte visse ulemper for beboere som har leilighet bak blokka, særlig i form av tidvis støyende arbeider. Området bak blokka var fysisk avstengt i anleggsperioden, og Stålverksveien ble også stengt i en periode. Nå er parkdraget åpnet, og vi ser frem til våren for å se hvordan det blir når planter og trær vokser til.

Valgkomite

Årsmøtet valgte ingen egen valgkomité i 2025, og styret har derfor gjort valgkomitéens arbeid. Styret har i perioden bestått av 3 menn og 3 kvinner, og sameiet ønsker en god kjønnsbalanse.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

GLA'ENGA EIERSEKSJONSSAMEIE

Orgnr: 898 391 442

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	2 100 484	1 936 440
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	810 101	164 044
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	810 101	164 044
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	2 910 585	2 100 484
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	2 960 010	3 413 623
Kortsiktig gjeld	49 425	1 313 139
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	2 910 585	2 100 484



Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	7 934 076	7 707 870	8 102 000	8 087 000
Annen driftsrelatert inntekt	3	72 900	494 749	30 000	143 600
SUM DRIFTSINNEKTER		8 006 976	8 202 619	8 132 000	8 230 600
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	39 480	33 840	39 500	39 500
Styrehonorar	5	280 000	240 001	280 000	280 000
Forsikring		662 214	635 060	580 000	650 000
Forretningsførsel		223 163	210 910	300 800	200 000
Revisjon		9 243	17 590	0	15 000
Kommunale avgifter		1 758 696	1 272 687	2 168 400	2 400 000
Eiendoms- og festeavgift		1 491 807	1 454 095	1 513 000	1 526 000
Energi/fyring		163 676	273 157	300 000	190 000
Kabel-TV/internett		449 341	507 528	530 000	440 000
Vedlikehold	6	1 168 592	1 692 643	1 175 000	1 285 000
Vaktmestertjenester		338 592	279 775	0	400 000
Renhold		229 512	314 032	0	265 000
Andre driftskostnader	7	439 551	1 137 299	1 179 000	521 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		7 253 866	8 068 618	8 065 700	8 212 000
DRIFTSRESULTAT		753 110	134 001	66 300	18 600
FINANSINNEKST/-KOSTNAD					
Finansinntekter	8	56 991	30 365	0	0
Finanskostnader		0	322	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		-56 991	-30 043	0	0
Resultat		810 101	164 044	66 300	18 600
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	9	810 101	164 044		
SUM DISPONERING		810 101	164 044		



Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		8 492	-183 787
Forskuddsbetalte kostnader	10	724 187	593 514
Andre kortsiktige fordringer		0	342 234
Bankinnskudd		2 227 330	2 661 661
SUM OMLØPSMIDLER		2 960 010	3 413 623
SUM EIENDELER		2 960 010	3 413 623
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	9	2 910 585	2 100 484
SUM EGENKAPITAL		2 910 585	2 100 484
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		214 868	960 205
Annen kortsiktig gjeld	11	-165 442	352 933
SUM KORTSIKTIG GJELD		49 425	1 313 139
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 960 010	3 413 623



Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.



NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2025
Innkrevde felleskostnader	7 446 085
Kabel-TV/Internett	224 472
Festeavgift	100 347
Garasjer	163 172
Sum innkrevde felleskostnader	7 934 076

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT	
Ventilasjon	61 800
Annen inntekt	11 100
Sum annen driftsrelatert inntekt	72 900

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 39 480.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 280 000.

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	291 109
Vedlikehold VVS	304 096
Vedlikehold elektro	16 038
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	84 698
Drift/vedlikehold heis	51 971
Vedlikehold brannsikring	113 681
Vedlikehold parkering/garasje	43 809
Serviceavtale brannsikring	15 578
Serviceavtale VVS	61 691
Serviceavtale heis	144 030
Vedlikehold teknisk anlegg	41 891
Sum vedlikehold	1 168 592

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	16 818
Containerleie	39 202
Snøbrøyting/gressklipping	34 814
Annen kostnad lokaler	5 650
Leie datasystemer	195
Verktøy og redskap	630
Driftsmaterialer	4 209
Programvare/lisenser	1 117
Nøkler og låser	2 638
Navnskilt og postkasser	-455
Annet driftsmateriale	3 550
Kostnader dugnad	4 866
Konsulenthonorar	11 110
Vakthold	284 758
Kontorrekvisita	740
Annen kontorkostnad	184
Kontingenter	1 067



Gaver	500
Styremøter	4 400
Bank- og andre transaksjonskostnader	8 113
Velferdskostnader	5 280
Annen kostnad	1 167
Konstaterte tap på fordringer	9 000
Sum andre driftskostnader	439 551

NOTE 8 - FINANSINTEKTER

Annen renteinntekt	49 339
Kundeutbytte forsikring	7 652
Sum finansinntekter	56 991

NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	2 100 484
Overført til/fra egenkapital	810 101
Opptjent egenkapital 31.12	2 910 585

NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	9 767
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	112 660
Andre forskuddsbetalte kostnader	601 760
Sum forskuddsbetalte kostnader	724 187

NOTE 11 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Brenselregnskap	-241 535
Brenselregnskap	65 230
Innbetaling akonto strøm	-744
Annen påløpt kostnad	11 607
Sum annen kortsiktig gjeld	-165 442



Til årsmøtet i GLAENGA EIERSEKSJONSSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til GLAENGA EIERSEKSJONSSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2025Resultatregnskap 2025Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

PENNEO

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

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

Fredrik A B Thorsteinsen

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1956347

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-24 18:50:27 UTC



QES



Penneo Dokumentmøkkel: GAQUA-0L0NG-7VUQU-5P77J-H2ZC6-U3CEX

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eu1.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



Kommentarer til årsregnskapet:

Avvik i regnskapet fra tidligere år skyldes overgang til ny forretningsfører (en endring i kontoplan).

Note 3: Avvik skyldes en ny måte å føre regnskap på etter overgang til ny forretningsfører.

Kommunale avgifter ble lavere i 2025 grunnet tilbakeføring fra stipulert forbruk til målerbasert forbruk, beløpet var ca. 300 000,-.

Inkludert i vaktmestertjenester inkluderer også driftsledertjenester.

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 280 000,-. Styret vedtar intern fordeling.



5. Endring av husordensregler:

Punkt 1.1 Generelle retningslinjer

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Formål: Å klargjøre at styret kan gi midlertidige, praktiske pålegg, men at varige regler må vedtas av årsmøtet. Endringen gjør det tydeligere at styrets fullmakter for midlertidige bestemmelser strekker seg til førstkommende årsmøte.

Dagens ordlyd i punkt 1.1 andre avsnitt lyder slik:

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

Styrets forslag til vedtak:

Ny tekst til punkt 1.1 andre avsnitt vedtas slik:

Styret kan ved behov gi midlertidige pålegg av praktisk art knyttet til orden, drift eller sikkerhet i fellesarealer. Slike pålegg gjelder inntil de eventuelt vedtas som husordensregler på førstkommende årsmøte.

6. Endring av husordensregler:

Redaksjonell omstrukturering av punkt 1.8 Utvendig bruk / fasade

Forslagsstiller:

Styret



Forslagsstillers saksfremstilling:

Punkt 1.8 er i dag langt og temamessig sammensatt. For å få bedre lesbarhet foreslås en ren redaksjonell omstrukturering av innholdet i delte underpunkter (1.8.1–1.8.4). Forslaget medfører ikke noen realitetsendringer, og alle eksisterende punkt videreføres uendret.

Styrets forslag til vedtak:

Redigert punkt 1.8 erstatter dagens punkt, og teksten vedtas slik:

1.8 Utvendig bruk / fasade

1.8.1 Antenner, markiser og utelamper

- Det er ikke tillatt å montere eller bruke parabolantenner.
- Markiser/solavskjerming skal være ensfarget grå og i samsvar med byggets øvrige utseende.
- Fastmonterte utelamper skal være ensfarget grå og i samsvar med byggets øvrige utseende.

1.8.2 Balkonger og terrasser – orden og oppbevaring

- Balkonger/terrasser skal holdes ryddige og skal ikke brukes til permanent oppbevaring som sjenerer andre beboere eller fasadens utseende.
- Det er ikke tillatt å oppbevare hvitevarer (vaskemaskiner, kjøleskap, fryser), bildekk, søppel eller lignende på balkong/terrasse.

1.8.3 Risting, tørking og lufting

- Børsting, banking og risting av tepper, sengetøy, matter o.l. må ikke foregå fra vinduer, terrasser, balkonger eller svalganger. Dette gjelder også takterrassen.
- Klær må ikke henges til tørk fra vindu. Tørkestativ er tillatt.
- Klestørk er ikke tillatt 17. mai.
- Det er ikke tillatt å tørke eller lufte tøy, tepper, dyner m.m. på takterrassen.

1.8.4 Blomsterkasser, levegger og foliering

- Blomsterkasser skal vende innover og være godt festet.
- Levegger/skjermer på markterrasser må ikke overstige 120 cm. Det må søkes styret før oppsett. Styret kan dispensere i helt spesielle tilfeller.
- Foliering av glassflater på balkong er tillatt i samråd med styret for å sikre enhetlig utførelse.



7. Endring av husordensregler: Oppheving av punkt 1.12 Oppsett av strømladere for bil i garasje (innlemmes i punkt 4.4)

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Husordensreglene inneholder i dag to punkt om lading i garasje med overlappende innhold (punktene 1.12 og 4.4). For å gjøre regelverket tydeligere og lettere å etterleve, foreslås punkt 1.12 opphevet, og bestemmelsen innlemmes i et oppdatert punkt 4.4.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Punkt 1.12 oppheves, og innlemmes i punkt 4.4.

8. Endring av husordensregler: Punkt 1.13 RØYKING

Forslagsstiller:

Styret



Forslagsstillers saksfremstilling:

Punkt 1.13 Røyking inneholder bestemmelser om røyking i både innvendige og enkelte utvendige fellesarealer, men omtaler også hensynsregel for røyking på takterrassen. Etter at styret har innført (og ønsker å stadfeste) et fullt røykeforbud på takterrassen, bør teksten oppdateres for å tydeliggjøre punktet.

Endringen er både redaksjonell og reell. Under forutsetning av at forslag 3 om at punkt 1.12 utgår blir vedtatt, blir dette nytt punkt 1.12.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Redigert punkt (nytt) 1.12 erstatter dagens punkt 1.13, og teksten vedtas slik:

Punkt 1.12 RØYKING

Det er forbudt å røyke i alle innvendige fellesarealer.

Det er forbudt å røyke på svalganger (jf. punkt 2.1) og på takterrassen (jf. punkt 4.6).

Røyking må ikke forekomme der det er skiltet med røyking forbudt på grunn av nærhet til propan.

Røyking må ikke skje utenfor vinduer eller dører til leiligheter.

På egen balkong eller terrasse skal det vises særlige hensyn overfor naboene.

På øvrige utendørs fellesområder, som bakgården og gangveiene mellom oppgangene, gjelder alminnelig hensyn og forsøplingsforbud.



9. Endring av husordensregler: Nytt punkt 1.13 Lading og oppbevaring av elsykler, elsparkesykler og andre elektriske småkjøretøy

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

De senere årene er det rapportert om en betydelig økning i branner knyttet til litium-ion-batterier i elsykler, elsparkesykler, mobilitetsscootere, elektriske rullestoler, hoverboards og lignende. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) anbefaler at slike batterier ikke lades eller oppbevares i felles kjellerarealer, boder eller rømningsveier, da de kan utvikle svært intense branner og avgi giftige gasser.

Sameiets husordensregler omtaler i dag ikke lading eller oppbevaring av denne typen elektriske småkjøretøy. Det er derfor nødvendig å innføre et eget punkt som tydelig regulerer dette, både for å styrke brannsikkerheten i bygget og bidra til forutsigbare og trygge rammer for beboerne.

Styret vurderer risikoen som betydelig dersom lading skjer i bodområder, kjellerganger eller andre fellesarealer. En brann i slike rom kan raskt spre seg, blokkere rømningsveier og true både liv og eiendom.

Styret mener derfor at det er nødvendig å innføre et nytt punkt i husordensreglene som regulerer både lading, oppbevaring og bruk av godkjent utstyr. Under forutsetning av at forslag 3 om at punkt 1.12 utgår, blir dette punkt 1.13.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Nytt punkt 1.13 i husordensreglene vedtas. Nytt punkt 1.13 lyder slik:

1.13 Lading av elsykler, elsparkesykler og andre små elektriske fremkomstmidler etc.

Lading av elsykler, elsparkesykler og andre små elektriske fremkomstmidler innebærer økt brannrisiko. For å ivareta brannsikkerheten gjelder følgende:



- Det er forbudt å lade elektriske sykler, sparkesykler, hoverboards, balansesykler, mobilitetskjøretøy etc. og løse litiumbatterier i bodområder, kjellerganger, fellesrom og i fellesarealer.
- Lading skal kun skje inne i egen leilighet, og kun under oppsyn.
- Det skal kun brukes originalt eller produsentgodkjent ladeutstyr.
- Batterier og ladere med synlige skader, unormal varme eller misfarging skal ikke brukes, og må kastes som EE-avfall/spesialavfall.
- Batterier må ikke lades om natten eller når beboer er bortreist.

Defekte batterier, ødelagte elsparkesykler/elsykler eller batterier som har vært utsatt for fall eller vann skal ikke lagres i bodområder.

10. Endring av husordensregler: Punkt 2.3 Bruk av biloppstillingsplasser i garasjekjelleren

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Husordensreglene inneholder i dag to punkt om lading i garasje med overlappende innhold (punktene 1.12 og 4.4). For å gjøre regelverket tydeligere og lettere å etterleve, er punkt 1.12 foreslått opphevet (forslag 3), og bestemmelsen sammenstilt i et oppdatert punkt 4.4.



Forslagsstillers forslag til vedtak:

Punkt 2.3 i husordensreglene vedtas slik:

2.3 Bruk av biloppstillingsplasser i garasjekjelleren

[Uendret tekst frem til siste setning, hvor følgende setning legges til:]

Bruk av strøm fra ordinære stikkontakter er ikke tillatt, bortsett fra gjennom godkjente faste ladeanlegg i henhold til punkt 4.4.

11. Endring av husordensregler: Punkt 4.4 Oppsett av elbilladere

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

For å erstatte opphevet punkt 1.12 og rydde opp i praksis for lading i garasjen, foreslås et samlet punkt 4.4.

Det foreslås å endre setningen om at betaling for lading skjer etter satser bestemt av styret. Setningen om forbud mot hurtiglader foreslås også tatt ut. Når ladeanlegget bare tillater samme ladetype, og anlegget er lastbalansert, er det overflødig å ha med noe om hurtiglader.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Punkt 4.4 endres slik:

Punkt 4.4 Oppsett av strømladere

Oppsett av godkjent ladeboks for bil i garasje bekostes av den enkelte eier og skal utføres av autorisert elektriker.

Det er kun tillatt å installere og benytte ladeutstyr som er godkjent av sameiet. Det er ikke tillatt å lade via ordinære stikkontakter, skjøteledninger eller andre uautoriserte eller midlertidige løsninger.

Eventuelle skader på anlegg som følge av ulovlig eller feil bruk belastes eier av parkeringsplassen.

Dokumentasjon på installasjon skal fremlegges for styret. Forretningsfører sørger for innkreving av strømforbruk etter gjeldende satser.



12. Endring av husordensregler: Punkt 4.6 TAKTERRASSE

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Dagens ordlyd i punkt 4.6 lyder slik:

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

Styret har innført røykeforbud på takterrassen. Dette ble gjort fordi røykere på takterrassen gjentatte ganger kastet brennende sneiper over kanten. Disse lander hos dem som har leilighet i 6. etasje, og flere naboer har opplevd å få brannskader på markiser, hageputer og møbler som følge av dette.

Styret ønsker at røykeforbudet stadfestes av årsmøtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Husordensregel punkt 4.6 TAKTERRASSE foreslås slik:

Ved bruk av felles takterrasse er den enkelte beboer pliktig til å holde terrassen ryddig.

Det er forbudt å røyke på takterrassen samt å bruke åpen ild, herunder grill, engangsgrill, levende lys, fakler, fyrverkeri eller annet brannfarlig utstyr.

Det må under ingen omstendighet kastes brennende eller lett antennelig avfall i søppelkasser, på balkonger, eller i fellesområder.



13. Endring av vedtektene: § 20 Parkering og boder

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Dagens ordlyd i § 20 første ledd lyder slik:

«Beboerne har fortrinnsrett til å leie, til markedsmessige vilkår, parkeringsplasser som disponeres av utbygger og/eller næringsseksjoner.»

Første ledd i § 20 viser fortsatt til utbygger som en part som disponerer parkeringsplasser for utleie. Utbygger har ikke lenger en rolle i forvaltningen av garasjeplassene, og henvisningen er derfor utdatert. Parkeringsplassene i den ytre del av garasjen er regulert som næringsseksjon. Denne står fritt til å leie ut plassene gjennom egen utleieaktør. Kjøreveiene eies av sameiet.

For å gjøre bestemmelsen korrekt og oppdatert foreslås det at henvisningen til «utbygger» fjernes.

Endringen har neppe noen praktisk betydning, og vedtektene gir ikke beboerne fortrinnsrett når parkeringsplassene leies ut via tredjepart.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

§ 20 første ledd endres slik, og ny tekst lyder:

§ 20 Parkering og boder

Beboerne har fortrinnsrett til å leie, til markedsmessige vilkår, parkeringsplasser som disponeres av næringsseksjonene.

(Resten av bestemmelsen forblir uendret.)



14. VALG AV TILLITSVALGTE

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg

5.1 Valg av styreleder

Ragnhild S. Folgerø (gjenvalg) stiller til valg som styreleder for 2 år

5.2 Valg av 3 styremedlemmer

Frank Pedersen (gjenvalg) stiller til valg som styremedlem for 2 år

Faton Kaloshi (ny) stiller til valg som styremedlem for 2 år

Anders Engen Rasch (ny) stiller til valg som styremedlem for 1 år

5.3 Valg av 2 varamedlemmer

Anne Marte Haug (gjenvalg) stiller til valg som varamedlem for 1 år

Jørn Karlsen (gjenvalg, har vært styremedlem) stiller til valg som varamedlem for 1 år

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I GLA` ENGA EIERSEKSJONSSAMEIE

Møtedato: tirsdag, 14. april 2026
Møtetidspunkt: Klokken 12.00
Møtested: Microsoft Forms

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Marthe Engebretsen (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Marthe Engebretsen (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Ragnhild Storeide Folgerø foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

57 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 57 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 280 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

5. Endring av husordensregler: Punkt 1.1 Generelle retningslinjer

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:

Ny tekst til punkt 1.1 andre avsnitt vedtas slik:

Styret kan ved behov gi midlertidige pålegg av praktisk art knyttet til orden, drift eller sikkerhet i fellesarealer. Slike pålegg gjelder inntil de eventuelt vedtas som husordensregler på førstkommende årsmøte.

Vedtak:

Vedtatt med 55 stemmer for og 2 stemmer mot.

6. Endring av husordensregler: Redaksjonell omstrukturering av punkt 1.8 Utvendig bruk / fasade

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:

Redigert punkt 1.8 erstatter dagens punkt, og teksten vedtas slik:

1.8 Utvendig bruk / fasade

1.8.1 Antenner, markiser og utelamper – Det er ikke tillatt å montere eller bruke parabolantenner. – Markiser/solavskjerming skal være ensfarget grå og i samsvar med byggets øvrige utseende. – Fastmonterte utelamper skal være ensfarget grå og i samsvar med byggets øvrige utseende.

1.8.2 Balkonger og terrasser – orden og oppbevaring – Balkonger/terrasser skal holdes ryddige og skal ikke brukes til permanent oppbevaring som sjenerer andre beboere eller fasadens utseende. – Det er ikke tillatt å oppbevare hvitevarer (vaskemaskiner, kjøleskap, frysere), bildekk, søppel eller lignende på balkong/terrasse.

1.8.3 Risting, tørking og lufting – Børsting, banking og risting av tepper, sengetøy, matter o.l. må ikke foregå fra vinduer, terrasser, balkonger eller svalganger. Dette gjelder også takterrassen. – Klær må ikke henges til tørk fra vindu. Tørkestativ er tillatt. – Klestørk er ikke tillatt 17. mai. – Det er ikke tillatt å tørke eller lufte tøy, tepper, dyner m.m. på takterrassen.

1.8.4 Blomsterkasser, levegger og foliering – Blomsterkasser skal vende innover og være godt festet. – Levegger/skjermer på markterrasser må ikke overstige 120 cm. Det må søkes styret før oppsett. Styret kan dispensere i helt spesielle tilfeller. – Foliering av glassflater på balkong er tillatt i samråd med styret for å sikre enhetlig utførelse.

Vedtak:

Vedtatt med 56 stemmer for. 1 blank stemme.

7. Endring av husordensregler: Oppheving av punkt 1.12 Oppsett av strømladere for bil i garasje (innlemmes i punkt 4.4)

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:

Punkt 1.12 oppheves, og innlemmes i punkt 4.4.

Vedtak:

Vedtatt med 54 stemmer for. 3 blanke stemmer.

8. Endring av husordensregler: Punkt 1.13 RØYKING

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:

Redigert punkt (nytt) 1.12 erstatter dagens punkt 1.13, og teksten vedtas slik:

Punkt 1.12 RØYKING Det er forbudt å røyke i alle innvendige fellesarealer. Det er forbudt å røyke på svalganger (jf. punkt 2.1) og på takterrassen (jf. punkt 4.6). Røyking må ikke forekomme der det er skiltet med røyking forbudt på grunn av nærhet til propan. Røyking må ikke skje utenfor vinduer eller dører til leiligheter. På egen balkong eller terrasse skal det vises særlige hensyn overfor naboene. På øvrige utendørs fellesområder, som bakgården og gangveiene mellom oppgangene, gjelder alminnelig hensyn og forsøplingsforbud.

Vedtak:

Vedtatt med 54 stemmer for og 2 stemmer mot. 1 blank stemme.

9. Endring av husordensregler: Nytt punkt 1.13 Lading og oppbevaring av elsykler, elsparkesykler og andre elektriske småkjøretøy

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:

Nytt punkt 1.13 i husordensreglene vedtas. Nytt punkt 1.13 lyder slik:

1.13 Lading av elsykler, elsparkesykler og andre små elektriske fremkomstmidler etc.

Lading av elsykler, elsparkesykler og andre små elektriske fremkomstmidler innebærer økt brannrisiko. For å ivareta brannsikkerheten gjelder følgende:

- Det er forbudt å lade elektriske sykler, sparkesykler, hoverboards, balansesykler, mobilitetskjøretøy etc. og løse litiumbatterier i bodområder, kjellerganger, fellesrom og i fellesarealer.

- Lading skal kun skje inne i egen leilighet, og kun under oppsyn.
- Det skal kun brukes originalt eller produsentgodkjent ladeutstyr.
- Batterier og ladere med synlige skader, unormal varme eller misfarging skal ikke brukes, og må kastes som EE-avfall/spesialavfall.
- Batterier må ikke lades om natten eller når beboer er bortreist.

Defekte batterier, ødelagte elsparkesykler/elsykler eller batterier som har vært utsatt for fall eller vann skal ikke lagres i bodområder.

Vedtak:

Vedtatt med 54 stemmer for og 2 stemmer mot. 1 blank stemme.

10. Endring av husordensregler: Punkt 2.3 Bruk av biloppstillingsplasser i garasjekjelleren

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:

Punkt 2.3 i husordensreglene vedtas slik:

2.3 Bruk av biloppstillingsplasser i garasjekjelleren

[Uendret tekst frem til siste setning, hvor følgende setning legges til:]

Bruk av strøm fra ordinære stikkontakter er ikke tillatt, bortsett fra gjennom godkjente faste ladeanlegg i henhold til punkt 4.4.

Vedtak:

Vedtatt med 52 stemmer for og 2 stemmer mot. 3 blanke stemmer.

11. Endring av husordensregler: Punkt 4.4 Oppsett av elbilladere

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:

Punkt 4.4 endres slik:

Punkt 4.4 Oppsett av strømladere Oppsett av godkjent ladeboks for bil i garasje bekostes av den enkelte eier og skal utføres av autorisert elektriker. Det er kun tillatt å installere og benytte ladeutstyr som er godkjent av sameiet. Det er ikke tillatt å lade via ordinære stikkontakter, skjøteledninger eller andre uautoriserte eller midlertidige løsninger. Eventuelle skader på anlegg som følge av ulovlig eller feil bruk belastes eier av parkeringsplassen. Dokumentasjon på installasjon skal fremlegges for styret. Forretningsfører sørger for innkreving av strømforbruk etter gjeldende satser.

Vedtak:

Vedtatt med 54 stemmer for. 3 blanke stemmer.

12. Endring av husordensregler: Punkt 4.6 TAKTERRASSE

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:

Husordensregel punkt 4.6 TAKTERRASSE foreslås slik:

Ved bruk av felles takterrasse er den enkelte beboer pliktig til å holde terrassen ryddig.

Det er forbudt å røyke på takterrassen samt å bruke åpen ild, herunder grill, engangsgrill, levende lys, fakler, fyrverkeri eller annet brannfarlig utstyr.

Det må under ingen omstendighet kastes brennende eller lett antennelig avfall i søppelkasser, på balkonger, eller i fellesområder.

Vedtak:

Vedtatt med 54 stemmer for og 1 stemme mot. 2 blanke stemmer.

13. Endring av vedtektene: § 20 Parkering og boder

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:

§ 20 første ledd endres slik, og ny tekst lyder:

§ 20 Parkering og boder Beboerne har fortrinnsrett til å leie, til markedsmessige vilkår, parkeringsplasser som disponeres av næringsseksjonene.

(Resten av bestemmelsen forblir uendret.)

Vedtak:

Vedtatt med 56 stemmer for. 1 blank stemme.

14. Valg av tillitsvalgte

14.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

Ragnhild S. Folgerø ble valgt som styreleder for to år med 55 av 56 stemmer. 1 stemmer blankt.

14.2. Valg av 3 styremedlemmer

Frank Pedersen ble valgt som styremedlem for to år med 52 av 53 stemmer. 4 stemmer blankt.

Faton Kaloshi ble valgt som styremedlem for to år med 53 av 53 stemmer. 4 stemmer blankt.

Anders Engen Rasch ble valgt som styremedlem for ett år med 53 av 54 stemmer. 3 stemmer blankt.

14.3. Valg av 2 varamedlemmer

Anne Marte Haug ble valgt som varamedlem for ett år med 55 av 55 stemmer. 2 stemmer blankt.

Jørn Karlsen ble valgt som varamedlem for ett år med 54 av 55 stemmer. 2 stemmer blankt.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Ragnhild S. Folgerø	På valg: 2028
Styremedlem:	Samuel N. Skretteberg	På valg: 2027
Styremedlem:	Frank Pedersen	På valg: 2028
Styremedlem:	Faton Kaloshi	På valg: 2028
Styremedlem:	Anders Engen Rasch	På valg: 2027
Varamedlem:	Anne Marte Haug	På valg: 2027
Varamedlem:	Jørn Karlsen	På valg: 2027

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Marthe Engebretsen

Protokollvitne:

Ragnhild S. Folgerø

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

20-04-2026 13:24:09 UTC

Undertegner

Dato

Marthe Engebretsen
marthe@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.238

GLA'ENGA EIERSEKSJONSSAMEIE Norge

Signert med E-signere

20-04-2026 14:37:49 UTC

Undertegner

Dato

Ragnhild Storeide Folgerø
glaenga.ragnhild@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 89.8.64.79

Husordensregler

HUSORDENSREGLER FOR GLAENGA EIERSEKSJONSSAMEIE

Endret på sameiermøte 10.04.2014, 19.03.2015, 07.03.2016, 11.03.2020, 27.03.2022, 23.03.2023, 03.04.2025 og 14.04.2026

1. FORMÅL

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

1.1 Generelle retningslinjer

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

Styret kan ved behov gi midlertidige pålegg av praktisk art knyttet til orden, drift eller sikkerhet i fellesarealer. Slike pålegg gjelder inntil de eventuelt vedtas som husordensregler på førstkommende årsmøte.

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

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

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

1.2 Støy

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

Avspilling av musikk eller annen høylytt underholdning eller aktivitet, (som vaskemaskin etc.) er ikke tillatt før kl. 08.00 og ikke etter kl. 23.00. Skal høyttalere brukes før eller etter disse klokkeslett, må de dempes slik at de overhodet ikke sjenerer naboelilighetene. Vis hensyn spesielt på sommertid med åpne vinduer.

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

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

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

1.3 Innvendig renhold

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

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

1.4 Vasker, sluk og stoppekraner

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

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

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

1.5 Frostskafer

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

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

1.6 Lufting

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

1.7 Elektrisk anlegg

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

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

1.8 Utvendig bruk / fasade

1.8.1 Antenner, markiser og utelamper – Det er ikke tillatt å montere eller bruke parabolantener. – Markiser/solavskjerming skal være ensfarget grå og i samsvar med byggets øvrige utseende. – Fastmonterte utelamper skal være ensfarget grå og i samsvar med byggets øvrige utseende.

1.8.2 Balkonger og terrasser – orden og oppbevaring – Balkonger/terrasser skal holdes ryddige og skal ikke brukes til permanent oppbevaring som sjenerer andre beboere eller fasadens utseende. – Det er ikke tillatt å oppbevare hvitevarer (vaskemaskiner, kjøleskap, frysere), bildekk, søppel eller lignende på balkong/terrasse.

1.8.3 Risting, tørking og lufting – Børsting, banking og risting av tepper, sengetøy, matter o.l. må ikke foregå fra vinduer, terrasser, balkonger eller svalganger. Dette gjelder også takterrassen. – Klær må ikke henges til tørk fra vindu. Tørkestativ er tillatt. – Klestørk er ikke tillatt 17. mai. – Det er ikke tillatt å tørke eller lufte tøy, tepper, dyner m.m. på takterrassen.

1.8.4 Blomsterkasser, levegger og foliering – Blomsterkasser skal vende innover og være godt festet. – Levegger/skjermer på markterrasser må ikke overstige 120 cm. Det må søkes styret før oppsett. Styret kan dispensere i helt spesielle tilfeller. – Foliering av glassflater på balkong er tillatt i samråd med styret for å sikre enhetlig utførelse.

1.9 Ventilasjonsanlegget

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

1.10 Røkvarslere og brannslukningsutstyr

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

1.11 Grilling

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

1.12 RØYKING

Det er forbudt å røyke i alle innvendige fellesarealer. Det er forbudt å røyke på svalganger (jf. punkt 2.1) og på takterrassen (jf. punkt 4.6).

Røyking må ikke forekomme der det er skiltet med røyking forbudt på grunn av nærhet til propan. Røyking må ikke skje utenfor vinduer eller dører til leiligheter. På egen balkong eller terrasse skal det vises særlige hensyn overfor naboene.

På øvrige utendørs fellesområder, som bakgården og gangveiene mellom oppgangene, gjelder alminnelig hensyn og forsøplingsforbud.

1.13 Lading av elsykler, elsparkesykler og andre små elektriske fremkomstmidler etc.

Lading av elsykler, elsparkesykler og andre små elektriske fremkomstmidler innebærer økt brannrisiko. For å ivareta brann sikkerheten gjelder følgende:

- Det er forbudt å lade elektriske sykler, sparkesykler, hoverboards, balansesykler, mobilitetskjøretøy etc. og løse litiumbatterier i bodområder, kjellerganger, fellesrom og i fellesarealer.
- Lading skal kun skje inne i egen leilighet, og kun under oppsyn.
- Det skal kun brukes originalt eller produsentgodkjent ladeutstyr.
- Batterier og ladere med synlige skader, unormal varme eller misfarging skal ikke brukes, og må kastes som EE-avfall/spesialavfall.
- Batterier må ikke lades om natten eller når beboer er bortreist.

Defekte batterier, ødelagte elsparkesykler/elsykler eller batterier som har vært utsatt for fall eller vann skal ikke lagres i bodområder

2. BRUK AV INNVENDIGE FELLESAREALER

2.1 Trappeoppganger, svalganger og korridorer

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

2.2 Kjellerganger

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

2.3 Bruk av biloppstillingsplasser i garasjekjelleren

Biloppstillingsplassene i garasjekjelleren skal kun benyttes til oppstilling av biler eller eventuelt motorsykler for beboere som har leiet / eier garasjeplass. Dekk, sykler o.l. skal ikke stå på oppstillingsplassen. Arbeider som aksepteres utført på biloppstillingsplass er skifte av dekk, bytting av lyspærer o.l. Andre former for arbeid utført på bil/motorsykel aksepteres ikke. Bruk av strøm fra ordinære stikkontakter er ikke tillatt, bortsett fra gjennom godkjente faste ladeanlegg i henhold til punkt 4.4.

2.4 Bruk av åpen flamme

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

2.5 Barns lek

2.5.1 Ballspill på fellesområdene er ikke tillatt.

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

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

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

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

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

2.6 Avfall, tilsmussing

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

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

2.7 Rengjøring

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

2.8 Rengjøring av inngangsdører

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

2.9 Nødutgangsdører og korridorer – vinduer i trappeoppgang

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

3. DØRER OG PORTER

3.1 Låsing av dører

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

3.2 Garasjeporten

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

3.3 Melding om defekte låser m.v.

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

4. BRUK AV UTVENDIGE FELLESAREALER

4.1 Vegetasjon og beplantning

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

4.2 Bilkjøring

Bilkjøring inn til hovedinngangsdørene eller på fellesarealer er ikke tillatt.

4.3 Parkering

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

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

4.4 Oppsett av strømladere

Oppsett av godkjent ladeboks for bil i garasje bekostes av den enkelte eier og skal utføres av autorisert elektriker.

Det er kun tillatt å installere og benytte ladeutstyr som er godkjent av sameiet. Det er ikke tillatt å lade via ordinære stikkontakter, skjøteledninger eller andre uautoriserte eller midlertidige løsninger.

Eventuelle skader på anlegg som følge av ulovlig eller feil bruk belastes eier av parkeringsplassen.

Dokumentasjon på installasjon skal fremlegges for styret. Forretningsfører sørger for innkreving av strømforbruk etter gjeldende satser

4.5 Bruk av fyrverkeri

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

4.6 takterrasse

Ved bruk av felles takterrasse er den enkelte beboer pliktig til å holde terrassen ryddig.

Det er forbudt å røyke på takterrassen samt å bruke åpen ild, herunder grill, engangsgrill, levende lys, fakler, fyrverkeri eller annet brannfarlig utstyr.

Det må under ingen omstendighet kastes brennende eller lett antennelig avfall i søppelkasser, på balkonger, eller i fellesområder.

5. AVFALLSHÅNDTERING

5.1 Avfallsbeholdere

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

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

5.2 Spesialavfall

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

6. HUSDYRHOLD

6.1

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

6.2

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

6.3

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

6.4

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

7. ANSVARFORHOLD

7.1

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

8. GENERELT

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

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

VEDTEKTER

for Gla'enga Eierseksjonssameie

fastsatt i forbindelse med seksjonering,

rev 4.4.2012 i medhold av lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr 31

Endret på ordinært årsmøte 19.03.2015

Endret på ordinært årsmøte 21.03.2018 i medhold av Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65

Endret på ordinært årsmøte 27.03.19.

Endret på ordinært årsmøte 11.03.20

Endret på ordinært årsmøte 23.03.23

Endret på ordinært årsmøte 03.04.25

Endret på ordinært årsmøte 14.04.26

§ 1 Eiendommen – formål

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

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

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

§ 2 Organisering av sameiet

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

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

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

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

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

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

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

§ 3 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

§ 4 Rett til bruk

4.1 Seksjonen

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

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

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

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

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

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

4.2 Innvendig fellesareal

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

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

§ 5 Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

§ 7 Felleskostnader

Sameiets kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) skal regnskapsmessig deles mellom boligseksjonene og næringsseksjon snr 184 i 1 etg. og næringsseksjonsnr 185 og 186 (næringsparkering) i 3 avdelinger/ underregnskap. Så langt det er mulig skal felleskostnader som kan henføres til den enkelte avdeling, fordeles mellom sameierne i hver avdeling. Felleskostnadene fordeles mellom

sameierne i hver avdeling etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller fremkommer av disse vedtekter.

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

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

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

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

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

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

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

§ 8 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

§ 10 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

§ 11 Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

11-1 Mislighold

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

11-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

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

11-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

§ 12 Styret

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

Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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

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

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

§ 13 Om styrets møter

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

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

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

§ 14 Årsmøtet

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

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

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

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

- styrets årsberetning

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

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

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

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

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

§ 15 Årsmøtets vedtak

Ved avstemming regnes flertall etter sameiebrøk.

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

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

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

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

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i fellesskap og innløsning av festetomten.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning

- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 10.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

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

§ 16 Forretningsfører

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

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

§ 17 Forsikring

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

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

§ 18 Revisjon og regnskap

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

§19 Mindretallsvern

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

§ 20 Parkering og boder

Beboerne har fortrinnsrett til å leie, til markedsmessige vilkår, parkeringsplasser som disponeres av næringsseksjonene.

Øvrige garasjeplasser i næringsseksjonene kan utleies også til andre enn beboere i sameiet.

Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering.

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

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

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne:

- Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.
- Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.
- Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

§ 21 Kameraovervåking

(1) Det tillates kameraovervåking på sameiets fellesområder.


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

§ 22 Endringer i vedtektene

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

Festekontrakt

 Kontrakten gjelder framfeste ¹⁾

Innsenders navn (rekvirent): Advokatfirmaet Hodneland & Co DA		Place for tinglysingsetempel  Doknr: 989127 Tinglyst: 15.12.2010 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Postboks 775 Sentrum		
Postnummer: 0106	Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.	

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr. 0301	Kommunenavn Oslo	Gnr. 129	Bnr. 33	Festenr. 1
Beskaffenhets: ²⁾		Tomtens areal:	Tomtverdi:	
<input type="checkbox"/> 1 Bebyggd <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebyggd		7465,9 m ²	NOK 19 050 000	
Hva skal grunnen brukes til:				
Bolig- Fritids- Forretning/ <input checked="" type="checkbox"/> B eiendom <input type="checkbox"/> F eiendom <input checked="" type="checkbox"/> V kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off.vei <input type="checkbox"/> A Annet				

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

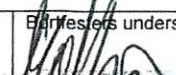
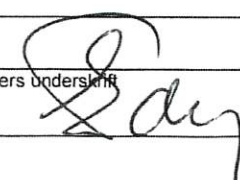
3. Til		
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
985787875	Urbanium Ensjø ANS	1/1

4. Festeavgift pr. år
kr 1.000.000

5. Festetid ³⁾	
Antall år	Regnet fra – dato

6. Panterett for festeavgiften ⁴⁾	
Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	3 års forfalt festeavgift
<input type="checkbox"/> Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:	

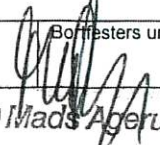
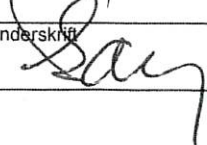
7. Supplerende tekst. ⁵⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Berytt evt. vedlegg. Ang pkt 4. Festeavgiften begynner å løpe fra igangsettelse av byggearbeider på eiendommen. Ang Bruk. Fester har rett til å utnytte eiendommen til utbygging. Fester har dog eneansvar for å innhente nødvendige tillatelser og til å etterkomme alle de offentlige pålegg og krav som stilles av myndigheter eller som følge av tinglyste avtaler knyttet til gjennomføring av tiltak på eiendommen. Ang Kostander Fester er under festetiden ansvarlig for alle drifts og vedlikeholdskostnader på eiendommen, inkludert, men ikke begrenset til, gjeldende og fremtidige offentlige avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Innføring av spesifikk skatt eller avgift på festeavgiften skal betales av fester i tillegg til festeavgiften.

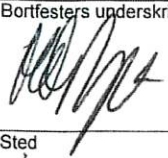
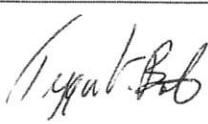
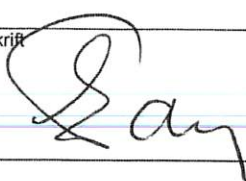
Dato 29/11-2010	Bortfesterens underskrift 	Festers underskrift 
--------------------	--	---

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

ADVOKATFIRMAET
Hodneland & Co
 DAVID N. A.
 ALF K. N. N.
 Advokat

Rett kopi bekrefte

Dato	Bortfesteres underskrift	Festers underskrift
24/11-2010		
Statens kartverk Tinglysning	Mads Agerup	Torodd Vidzonen


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

Noter
<ol style="list-style-type: none"> 1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtefesteloven § 42. 2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysningstidspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15. 3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtefestelovens § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtefestelovens kapittel II. 4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven § 14. 5) Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.

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

Rett kopi bekreftes


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

1. Vitnes underskrift


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

POSTBOKS 775 SENTRUM, 0106 OSLO



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Lillestrøm Arkitektkontor AS
Tærudgata 3
2004 LILLESTRØM

Dato: 23.04.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200710843-99
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Vivi Larsen

Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST - GLADENGVEIEN 15

Jfr. plan- og bygningsloven § 99.

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

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

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

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

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

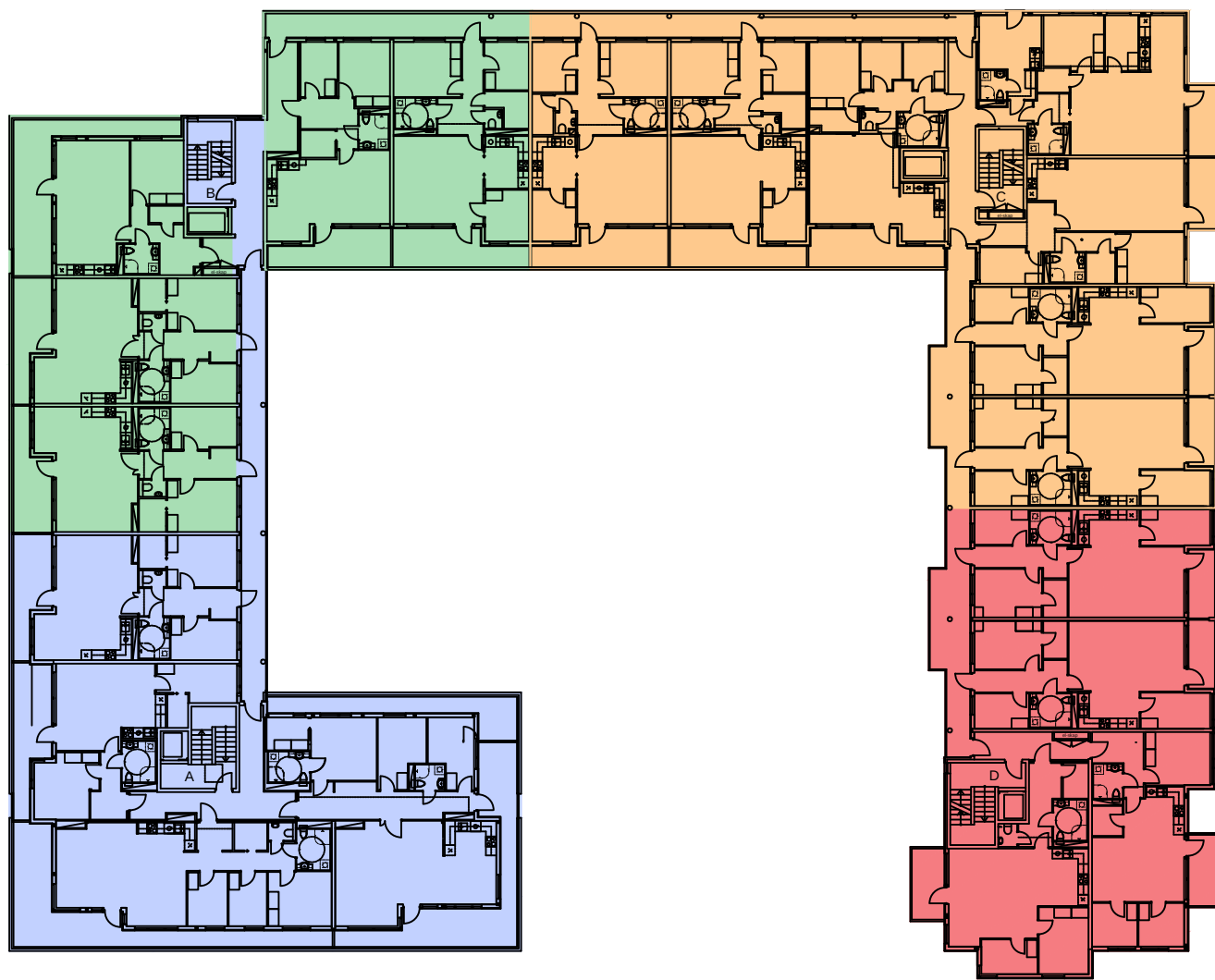
Sentraltbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.04.2013 av:

Vivi Larsen - Saksbehandler
Sigurd Knudsen - Enhetsleder

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



Gladengveien 15

Plan 6

- Midlertidig brukstillatelse
Inngang A
- Midlertidig brukstillatelse
Inngang B
- Midlertidig brukstillatelse
Inngang C
- Midlertidig brukstillatelse
Inngang D

20.06.12

Byggherre: URBANUM	DATE: 21.06
Entreprenør: [Redacted]	
Gladengveien 15	PROSJEKT: 12033
plan 6 +77.10 / +77.38	DATE: 29.02.09
LULLSTRENE ARKITEKT KONTOR AS	3027- ALOG 1



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 09.06.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 159178/ 86534579	Deres ref.:
Adresse: Gladengveien 15	Kommentar:
Gnr/Bnr: 129/33	

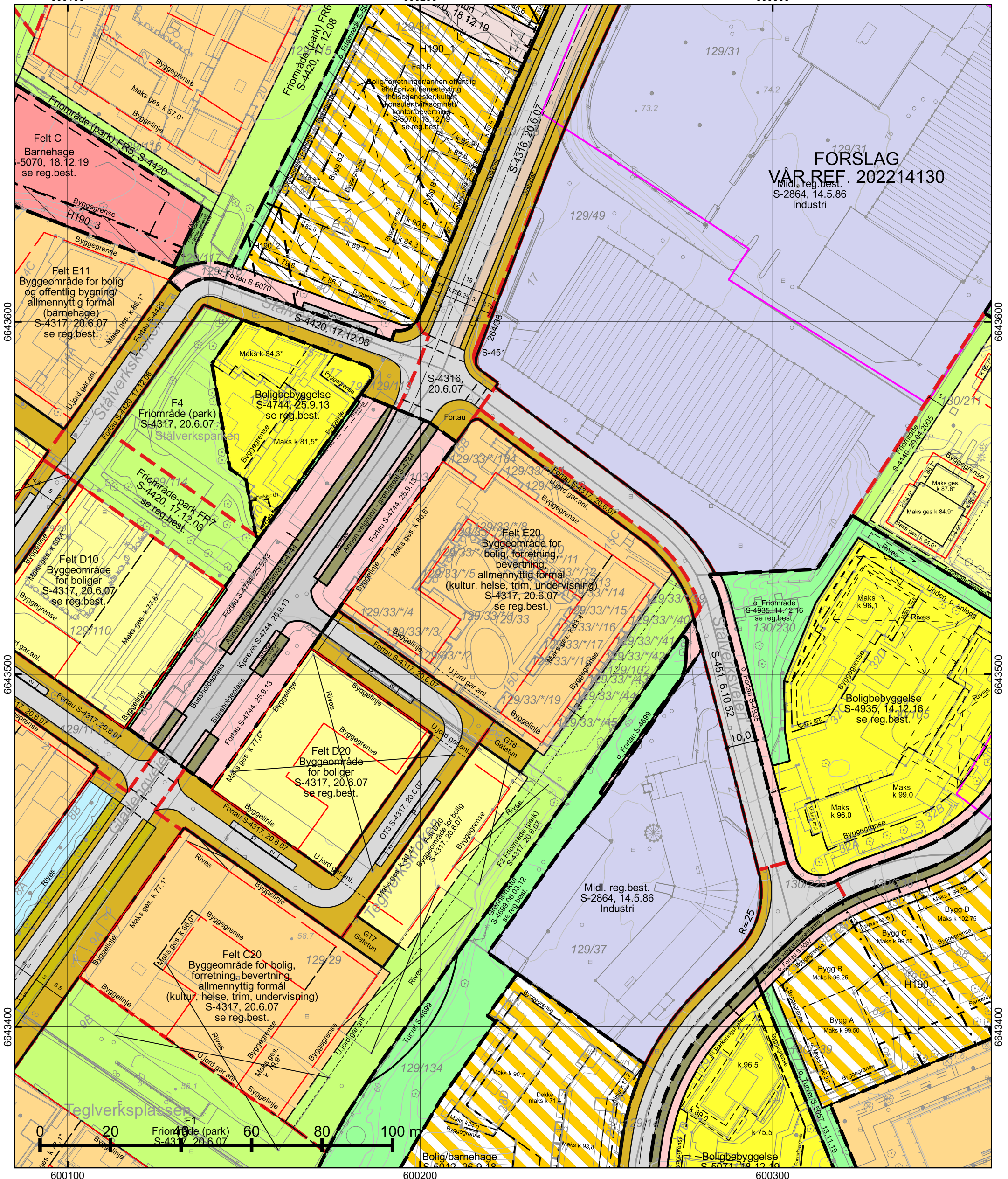
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

600100

600200


600300



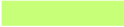









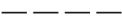







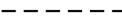








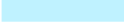

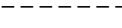






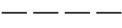
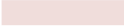

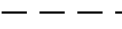

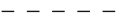
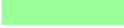
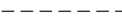




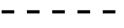



FORSLAG
VÅR REF. 202214130
 Midl. reg.best.
 S-2864, 14.5.86
 Industri

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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 09.06.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>Reguleringskart</p> <p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 159178/ 86534579</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: Gladengveien 15</p>	<p>Kommentar:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 129/33</p>		

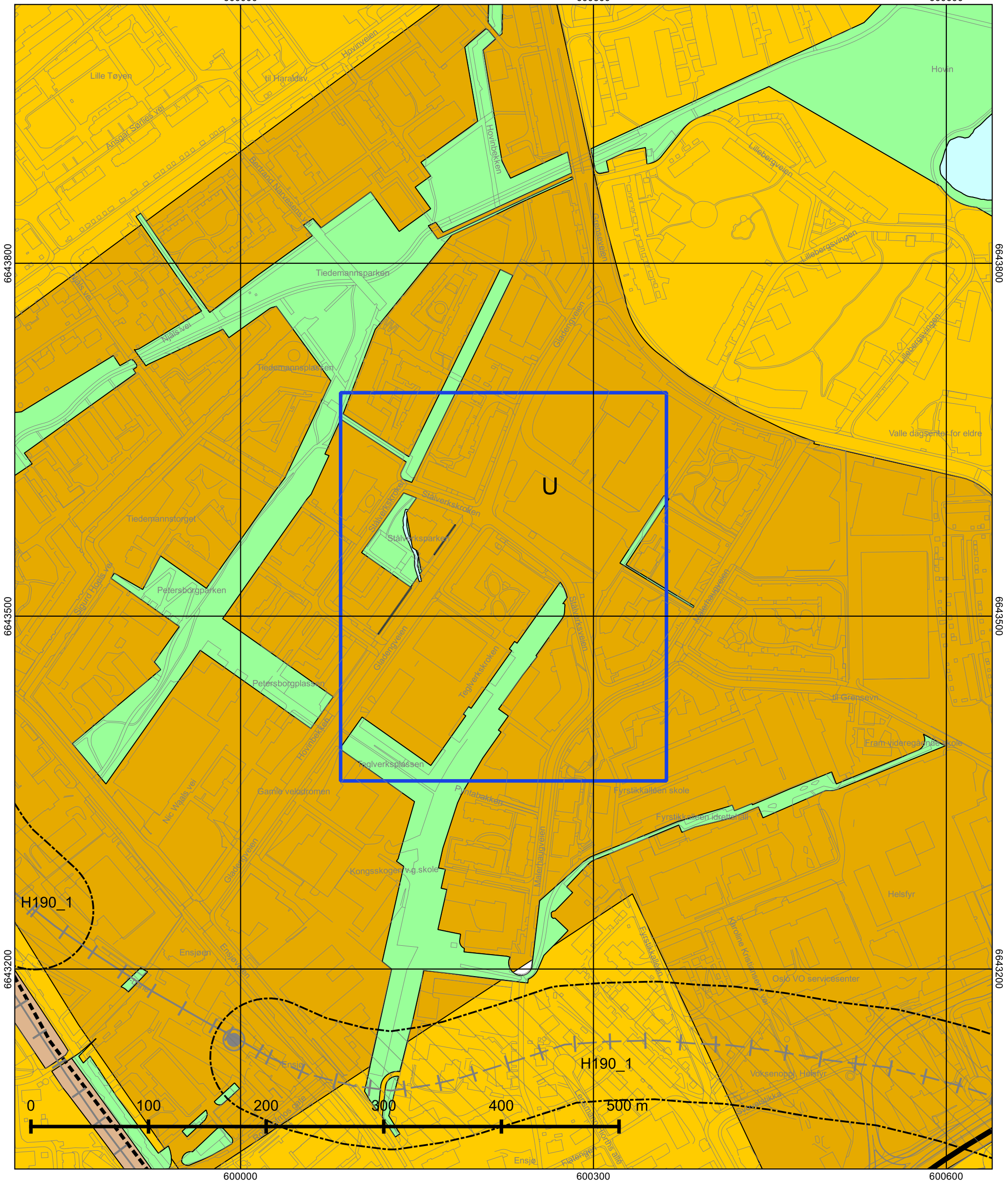
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		70 - Felles avkjørsel
	77 - Annet fellesareal		76 - Felles underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		311 - Annet veiareal
	140 - Bolig/forr./kontor		312 - Fortau
	144 - Forr./bolig		313 - Skulder - bankett
	148 - Bolig/offentlig		315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	149 - Offentlig/allmenyttig		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	150 - Industri m.tilh.anlegg		913 - Formålgrensning
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		925 - Gesimslinje
	311 - Annet veiareal		930 - Reguleringslinje
	312 - Fortau		936 - Regulert fotgjengerovergang
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		964 - Regulert u-gradgrense
	316 - Gatetun/gågate		Formålgrense
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Foreløpig plan
	330 - Parkering/utfartsparkering		Plangrense (gammel lov)
	452 - Lek/opphold/sport		Plangrense (ny lov)
	1110 - Boligbebyggelse		RpRegulertHøyde
	1161 - Barnehage		Grense for bebyggelse
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Byggegrense
	2011 - Kjøreveg		Beregnet senterlinje veg
	2012 - Fortau		Regulert kjørefelt
	2014 - Gatetun		Bygning som forutsettes revet
	2017 - Sykkelveg/-felt		Byggegrense
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	3001 - Grønnstruktur		Frisiktlinje
	3031 - Turveg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	3040 - Friområde		
	3060 - Vegetasjonsskjerm		
	RpBestemmelseOmråde		Avkjørsel
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		

600000

600300

600600



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 09.06.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 159178/86534579

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Dato: 09.06.2026
Firma: Anette Borvik
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534579
Deres ref: 9272520

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 129, BNR. 33.

Vi viser til bestilling av 09.06.2026 for eiendom gnr. 129, bnr. 33.

GNR. 129 BNR. 33

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.02.1942.

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

4217 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.