



Velkommen til

Gladengveien 6E
0661 Oslo

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Gladengveien 6E
0661 Oslo


Innbydende og lys 3-roms hjørneleilighet | Stor balkong på 10 kvm | Heis | A-konto V.V og fyring | Sentral beliggenhet

Gladengveien 6E - En flott 3-roms hjørneleilighet fra 2013, fint beliggende i byggets 5.etasje med heisadkomst. Denne boligen gir deg enkel og rask tilgang til alle nødvendige fasiliteter på Ensjø. I tillegg til dagligvarebutikk og et godt utvalg av offentlig transport i umiddelbar nærhet, byr nærområdet også på flotte grøntområder.

Her får du en optimal planløsning med gode rom og naturlig arealfordeling. Leiligheten inneholder romslig gang, åpen stue- og kjøkkenløsning, to gode soverom og bad.

- Lys og luftig 3-roms hjørneleilighet
- Store vindusflater som slipper inn mye naturlig lys
- Hjørnebalkong på 10 kvm
- Akonto V.V og fyring
- Leierett til garasje plass
- IN-ordning

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	6 300 000
<u>Andel fellesgjeld pr 02.01.2025</u>	kr	160 476
<u>Omkostninger*</u>	kr	9 302
<u>Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.</u>	kr	6 469 778
<u>Felleskostnader pr. mnd.**</u>	kr	6 198
<u>BRA/BRA-I</u>		71/66 m ²
<u>Ant. sov.</u>		2
<u>Eiendomstype</u>		Leilighet
<u>Eierform</u>		Andel
<u>Byggeår</u>		2013
<u>Etasje</u>		5
<u>Energimerking</u>		

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Kristina Overen Myhre
Eiendomsmegler

980 74 115
kristina.myhre@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	6 300 000
Andel fellesgjeld pr 02.01.2025	kr	160 476
Omkostninger*	kr	9 302
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	6 469 778
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	6 198

*Omkostninger

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545,-

Tinglysning av pantedok.: kr 545,-

Gebyr forhåndsutlysning forkjøpsrett: kr 8 212,-

Sum omkostninger: kr 9 302,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Gebyr forhåndsutlysning av forkjøpsrett: kr

Boligkjøperforsikring kr 6 900 – 9 700 (valgfritt tillegg)

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 6 198 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Herav:

A-konto energi: kr 834,-

Felleskostnader: kr 4 441,-

Kapitalkost. lån 1 OBBK01: kr 923,-

Felleskostnader dekker kabel-TV og internett, akonto varmtvann og fyring, betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr: OBBK01-98207366811, OBOS Banken

Type: Annuitet

Restsaldo: kr 125 825 636,-

Andel av restsaldo: kr 160 476,-

Restløpetid: 28 år 4 mnd

Term. pr. år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,40%

Det er mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning) på hele eller deler av andel fellesgjeld.

Forfall 30.05 og 30.11. OBOS må kontaktes i god tid før forfall.

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Registerbetegnelse

Andel nr. 149 i Ellipsen Borettslag, org. nr. 997523385. Andelen ligger i Ellipsen Borettslag og forretningsfører for borettslaget er OBOS BBL.

Sikringsordning

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

Om borettslaget

Ellipsen borettslag ligger i sentrum av den nye Ensjøbyen og består av 4 blokker med 152 leiligheter i størrelse fra 40 til 141 m². Innflyttingen skjedde i februar og mars 2013. Borettslaget er del av Gladengtunet Eierseksjonssameie som også omfatter en parkeringsseksjon i kjelleren og en næringsseksjon med restaurant, frisør og butikker i underetasjen mot Gladengveien.

- Borettslaget er del av Gladengtunet Eierseksjonssameie som også omfatter en parkeringsseksjon i kjelleren og en næringsseksjon med restaurant, frisør og butikker i underetasjen mot Gladengveien. Ellipsen borettslag er seksjon nr 3 i Gladengtunet eierseksjonssameie (org. nr.911 555 808).
- Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.
- Borettslagets gamle hjemmeside: <https://ellipsen.no/>, ny hjemmeside: <https://vibbo.no/ellipsen/om>

Vedlikeholdsarbeid for de kommende årene:

- Skjeggkrebehandling: Ny behandling anbefales etter 5 år, siste utført i 2020. Ingen henvendelser mottatt etter sist behandling.
- Porttelefonanlegg: Skifte ut porttelefonanlegget.
- Male bod-arealene: Male bod-arealene.

Vedlikeholdsarbeid som har blitt utført:

- LED-belysning: Alle belysninger i oppganger og trapperom er skiftet ut til LED, noe som sparer strøm og miljøet.
- Energimålere: Alle energimålere for varmtvann er skiftet ut i hver andelsleilighet og tekniske rom, i henhold til EU-krav hvert tiende år.
- Inngangsdører: Hyppigere service og utskifting av dyre slidedeler på inngangsdørene til oppgangene.
- Råteskade: Utbedring av råteskade på en markterrasse, med påminnelse om at vedlikehold av terrassen er andelseiers ansvar.
- Nematodebehandling: To behandlinger av hekk for bekjempelse av biller.
- Preventivt vedlikehold: Utført på heis, rør, elanlegg og sprinkleranlegg.

Vedlikehold for 2024:

- Male fasaden: Fra 2. etasje og ned til gateplan, med næringsdelen som hovedbidragsyter.
- Male leegger: På markterrassene.
- Nematodebehandling: Gjenta behandling av hekk for bekjempelse av biller.
- Belysning: Skifte belysning i bod-områdene.
- Oppgradere SD-anlegg: I teknisk rom for å skille mellom næring og bolig.
- Preventivt vedlikehold: Utføres på heis, rør, elanlegg og sprinkleranlegg.

Forretningsfører

OBOS BBL

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde

bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal

BRA-i: 66 m²

BRA-e: 5 m²

BRA total: 71 m²

Kjeller

BRA-e: 5 m². Bod

5. etasje

BRA-i: 66 m². Stue/kjøkken, gang, soverom 1, soverom 2, bad

TBA: 10 m². Balkong

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

2

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I burettslag eier andelseierne andeler i burettslaget og disse gir andelseierne boretts til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for burettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke burettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype

Leilighet

Etasje

5

Parkering

Leiligheten har leierett til garasje plass. Det vil si rett på leie av parkeringsplass i garasjekjelleren U1 og U2 (selger opplyser: kr 1294,-/mnd). Parkeringsanlegget i U1 og U2 betjener både næringsvirksomheter og beboerne i Ellipsen borettslag. Det er ladebokser tilgjengelig i parkeringsanlegget. Det er også gjesteparkering i parkeringshuset.

For mer informasjon om parkering, se borettslagets hjemmeside for mer informasjon;
<https://vibbo.no/ellipsen/tema/parkering---for-beboere-og-gjester>
<https://vibbo.no/ellipsen/tema/parkering---leierett-eller-ikke>

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

For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>

Utover dette gjelder parkering etter områdets bestemmelser.

Borettslagets eiendom

Gnr. 129, Bnr. 19, Snr. 3 (Ideel andel 1/1) i Oslo kommune.

Tomteareal er 5 246 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Tomt er hyggelig opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Vedtekter/husordensregler

Interessenter forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser

Interessenter plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse foreligger hos megler.

Borettslagets forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring
Polisenummer felles forsikring 86623565

Byggeår

Ca. 2013 i følge Oslo kommune.

Innhold

5. etasje: Gang, bad, to soverom og kjøkken/stue med utgang til balkong.
Kjeller: Bod.

Standard

Entré | Når du trer inn i leiligheten, blir du møtt av en romslig og innbydende entré. Her finner du en praktisk skyvedørsgarderobe som gir rikelig med oppbevaringsplass til yttertøy og sko.

Kjøkken | Kjøkkenet er en del av en åpen stue- og kjøkkenløsning, noe som skaper en sosial og luftig atmosfære. Kjøkkenet er utstyrt innredning med glatte fronter og en benkeplate av laminat.

Kjøkkenøyen gir ekstra arbeidsplass og fungerer også som en naturlig avgrensning. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt sørger for en praktisk og funksjonell hverdag. Det er også avsatt plass til kjøl/fryseskap. Kjøkkenet har avtrekk via sentralt balansert ventilasjon, som sikrer et godt inneklima.

Stue | Stuen er lys og romslig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Dette gir en behagelig og luftig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en stor østvendt hjørnebalkong på 10 kvm, som gir en flott uteplass med gode solforhold. Balkongen er perfekt for avslapning, grilling og sosiale sammenkomster. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, noe som gjør det enkelt å innrede etter eget ønske.

Bad | Stilrent bad med elektriske varmekabler i gulvet, som sørger for en behagelig temperatur året rundt. Badet er utstyrt med servantskap fra 2021, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Dette gjør badet både funksjonelt og praktisk for daglig bruk.

Soverom | Leiligheten har to romslige soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og garderobeløsning, mens soverom to passer som barnerom eller kontor. Begge rommene er lyse og innbydende, og gir en behagelig atmosfære for en god natts søvn.

Med en optimal planløsning og god arealutnyttelse, er dette en bolig som passer for de fleste. Leiligheten har også leierett til garasje plass og tilbyr IN-ordning, samt akonto for varmtvann og fyring. Her bor du med enkel og rask tilgang til alle nødvendige fasiliteter på Ensjø, inkludert dagligvarebutikker, offentlig transport og flotte grøntområder.

Velkommen inn i din nye bolig!

Bod på 5 kvm merket med nr. 5036.

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

TG2: Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig; Vinduer

Utvendig; Balkong

Tekniske installasjoner; Elektrisk anlegg

Beliggenhet

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

Kort gange unna leiligheten ligger fire matbutikker med Rema1000, Kiwi, Spar og Joker. Her finner man også et hyggelig søndagsåpent fransk bakeri (Boulangerie M), som også serverer rykende fersk pizza. For øvrig er det ikke langt til andre serveringssteder som Hy's Sushi på Marienfryd, Asia Rett Hjem, Godt Brød og Pizza Bakeren. I tillegg finner du bl.a. Olio skjønnhetssalong, Fysio/kiropraktor, Dr- Dropin legesenter med mer rett utenfor døren. Umiddelbar nærhet til sentrum i Ensjøbyen som i dag inneholder renseri, frisør, apotek, samt serveringssteder som Frøken Smilas. I tillegg kort avstand til Tøyen Torg med et utvalg av puber, restauranter og handel- og servicebedrifter samt Hasle Torg hvor du bl.a. finner Vinmonopolet, nabolagsbaren LUN, apotek m.m.

I nærområdet for øvrig har en gangavstand til flotte friområder ved Valle Hovin, i T yeparken, Botanisk hage, Kampen og Vålerenga, samt urbane fellesområder og gatetun i Ensjøbyen, Tiedemannsjordet og på Marienfryd. Her bor en sentralt til med umiddelbar nærhet til matbutikker og treningssentre, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og andre servicefasiliteter.

Kort avstand til alle aktiviteter, idrettsanlegg og friområder på Valle Hovin og Jordal Amfi. Videre kort vei til barnehager og skoler i alle trinn og gangavstand til treningssentre som SATS og Fresh Fitness.

Området har et godt tilrettelagt kollektivtilbud. Nærmeste T-banestasjon er Ensjø, med linje 1, 2, 3 og 4, kun noen minutters gange fra leiligheten. Det er også en rekke busser som stopper ved holdeplasser i nærheten. Buss 37 går hele døgnet, mens 20-bussen går hvert 10. minutt fra Galgeberg mot Skøyen. Flybussen fra Ensjø T-banestasjon har hyppige avganger til Gardermoen.

I 2004 vedtok bystyret i Oslo å utvikle bydelen. Visjonen er å forvandle området med mye næringsvirksomhet til et vakkert bymessig strøk med boliger, grønne lunger og ulike aktivitetsplasser. Ensjøbyen skal gjennomgå en totalforvandling, fra å være en bydel dominert av bilforhandlere til å bli et knutepunkt med rundt 7000 nye boliger. For nærmere informasjon, se: www.ensjobyen.no

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør i malt utførelse.
 stvendt balkong bygget med impregnert bjelkelag og glassrekkverk.

Beskrivelse av byggem te er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest den 03.02.2014. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger; oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.
Kjøleskap og vaskemaskin følger ikke boligen ved salg.

Oppvarming

Boligen varmes opp med vannbåren varme til radiatorer i oppholdsrom og elektriske varmekabler på bad.
Informasjon strømforbruk: Selger hadde i 2024 et årlig forbruk på ca. 3.500 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd C.

TV/Internett/Bredbånd

Telia er leverandør av TV og internett.

Adgang til utleie

Det er som hovedregel tillatt å leie ut boligen for en periode på inntil 3 år med styrets godkjenning forutsatt at eier eller en nærstående har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Se for øvrig vedtektene. Det er et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i burettslova.

Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er ikke relevant.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig/forretning/kontor. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Pågående byggesaker:

Saksnr: 202456000. Ensjøveien 12 D - Oppføring av tre boligbygg, underjordisk garasjeanlegg og trafo - Riving av bebyggelse - Opparbeidelse av uteoppholdsarealer.

Samarbeidet omfatter feltene B11 og B12 i kjerneområdet på Ensjø. Feltene er ferdig regulert med tillatt bruksareal på inntil 15.100 m², som potensielt kan gi opp mot 180-190 boliger. Arbeidet med utviklingen starter umiddelbart, og prosjektet kan være klart for salg før sommeren 2024, med en mulig byggestart første halvår 2025. Søkningen gjelder riving av eksisterende bebyggelse, oppføring av underjordisk garasjeanlegg, 3 boligbygg i 6 og 7 etasjer, samt oppføring av trafo og opparbeidning av uteoppholdsarealer. I tillegg søkes det tillatelse til oppføring av ny fasade på eksisterende bygg på 129/18 (Felt A11) etter riving av tilliggende lagerhall.

Saksnr: 202114852. Stålverkskroken 6 - 12 - Oppføring av boliger - Hus A-D, felt C11 og D11 -

Tidligere adresse: Gladengveien 8.

Søkningen omfatter oppføring av fire frittliggende boligbygg i lamellstruktur på felt C11 og D11 med adresse Gladengveien 8, på Ensjø i bydel Gamle Oslo. Det etableres en sammenhengende underliggende etasje for parkeringskjeller og bodareal.

Pågående plansak:

Saksnr: 202202903. Saken gjelder: Ensjøveien 3 - Oppføring av bygg for NRK

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

Saksnr: 201918011. Saken gjelder: Gladengveien 1 og Ensjøveien 14

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

Saksnr: 202209626. Saken gjelder: Ensjøveien 16-22 - Næring/kontor

Ensjøveien Utvikling AS ønsker å regulere opp mot 30 000 m² BRA næring, kontor, forretning og bevertning. Planarbeidet skal undersøke hvordan deler av eksisterende bebyggelse kan transformeres og innpasses i den nye bebyggelsen. Viktige tema i planarbeidet er Østre parkdrag, forbindelser, Ensjøveien og gjenbruk/ombruk av eksisterende bebyggelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 593 130 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 6 372 521 for 2023.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Andel felles formue

Kr 18 764 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2023.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivingen. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Overtakelse

Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven

Forkjøpsrett

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg.

Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet. Kjøper plikter å tegne seg som medlem i OBOS.

Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Eier

Leah Phanida Edvinsen
Eirik Prestegard Hamar

Heftelser

Ingen tinglyste heftelser følger andelen, ut over det som måtte gjelde for borettslaget i fellesskap.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaverne for bl.a. felleskostnader.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Andre relevante opplysninger

Følger ikke boligen ved salg:
- Lampe over spisebord.

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon* 0,75% av salgssum inkl. fellesgjeld
Markedspakke, kr 17 900,-
Oppgjørshonorar*, kr 7 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900,-
Visningshonorar per visning kr 3 500,-
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545,-
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 125,-
Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 4 100,-
Eierskiftegebyr*, kr 6 385,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

Siste tilgjengelige informasjon om borettslagets økonomi herunder felleskostnader og fellesgjeld, samt vedtak er innhentet fra forretningsfører på tidspunktet for oppdragsinngåelse. Det gjøres oppmerksom på at endringer vedtatt av borettslaget etter oppdragsinngåelsen ikke fremkommer. Konferer megler om regler for dyrehold.

Tilstandsrapport

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Eirik Kalheim den 15.01.2025.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtakelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker

forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4.900,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 3.900,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings-sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendoms-megler eller en bygnings-sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Kristina Overen Myhre
Eiendomsmegler
Telefon: 980 74 115

E-post: kristina.myhre@em1sr.no

EiendomsMegler 1 SR-Eiendom Oslo
Postboks 1441, Vika
0115 OSLO
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja, faglært arbeid.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021.

Firmanavn: Oslo Rørservice AS.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet deler av baderomsinnredning.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Ja

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja

Det ble for ca. to år siden meldt om at naboblokken har hatt vannlekkasje i bodområdet i kjeller fra restauranten Smillas AS (Safe As Milk). Det ble ikke skader i vår bod.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter? Ja

Det ble i 2020 og 2021 utført felles skjeggkre-bekjempelse i Borettslaget. Jeg vet ikke om det noen gang ble observert skadedyr i leiligheter eller fellesarealer. Vi har aldri observert skjeggkre i vår leilighet.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Ja, faglært arbeid

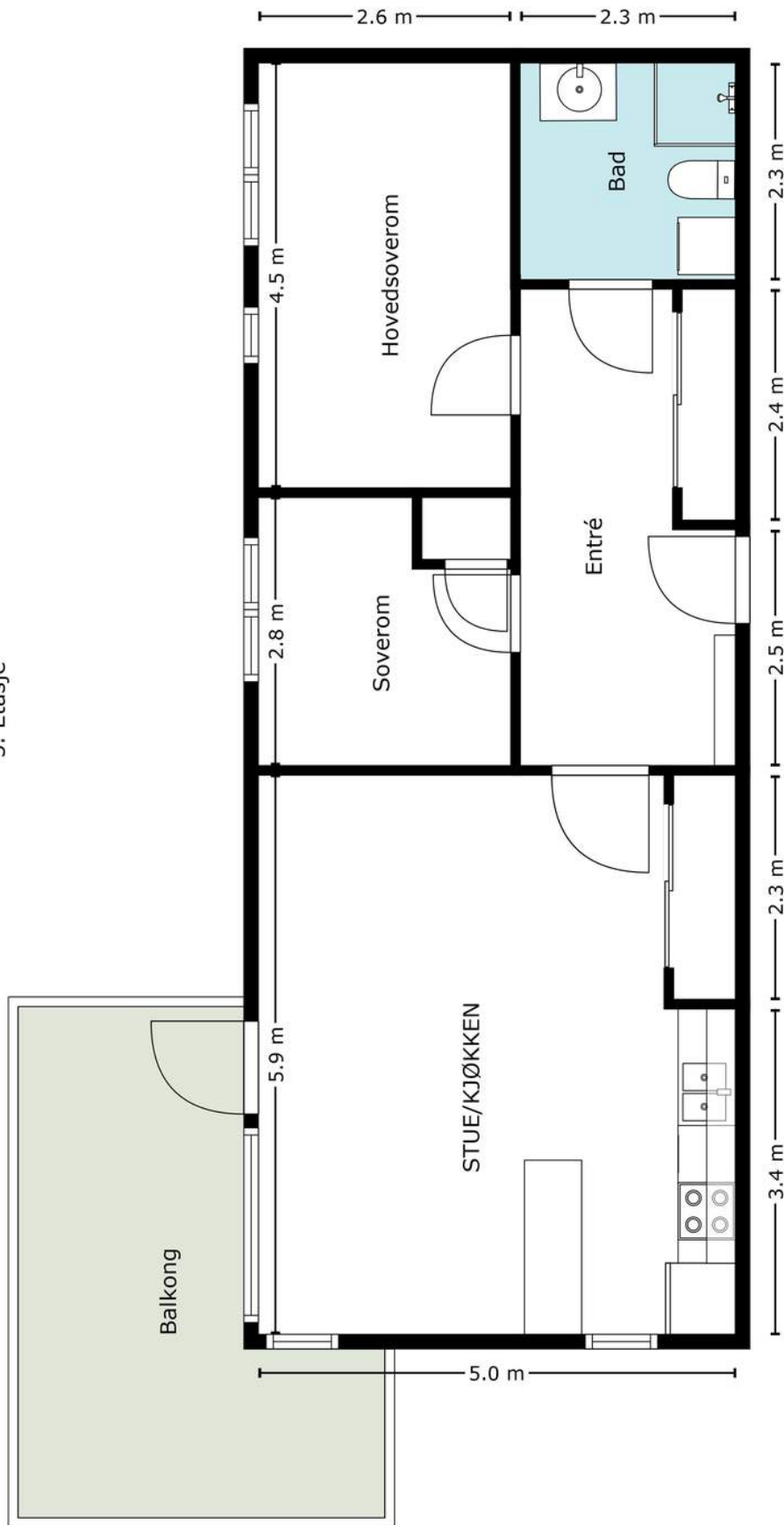
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Nokas skadedyrkontroll

Beskrivelse av arbeidet: Fra info sendt fra styret: "Det blir felles skjeggkrebekjempelse i Ellipsen onsdag 28/10 og torsdag 29/10. Teknikere fra Nokas skadedyrkontroll kommer og legger ut åte i alle leiligheter og fellesområder."

Plantegning

Gladengveien 6e
5. Etasje



Dette Er En Illustrasjon Av Boligens Planløsning Med Omtrentlige Mål. Kvadratmeter Er Pr. Rom Og Ikke Boligens Bra

TAK | Taksthuset 1
EIER

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

























Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygnings sakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.




Notater

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Gladengveien 6E , 0661 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 129, bnr. 19, snr. 3

 Andelsnummer 149

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 03.01.2025

Rapportdato: 15.01.2025

Oppdragsnr.: 21739-1414

Referansenummer: UU1151

Autorisert foretak: TAKSTHuset 1 AS

Vår ref: Eirik Kalheim



 **Taksthuset 1**
DIN TRYGGHET

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Vedlegg: Takstrapport



Rapportansvarlig

A square image containing a handwritten signature in dark ink, which appears to read 'Eirik Kalheim'.

Eirik Kalheim

ek@th1.no

988 55 334

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 5.etasje i boligblokk fra 2013.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. kan være strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.

Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.

Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør i malt utførelse.

Østvendt balkong bygget med impregneret bjelkelag og

Glassrekkverket er målt til ca. 110cm.

Balkongen er målt til ca. 10 m2.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett.

Innvendige tak og vegger har malt overflate.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentert med ferdigattest.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentert med ferdigattest.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50mm.

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon. Tilluft fra dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt på soverom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass i innredningen til kjøl/fryseskap.

Oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt er integrert.

Det er avtrekk via sentralt balansert ventilasjon i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besikket i rørskap.

Det er avløpsrør av plast innvendig i boligen.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er installert fjernvarme i bygningen til oppvarming av radiatorer.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vannbåren varme til radiatorer.

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

Boligen er tilkoblet sentralt varslingsanlegg. Det er etablert sprinkler i himling og håndslukker.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

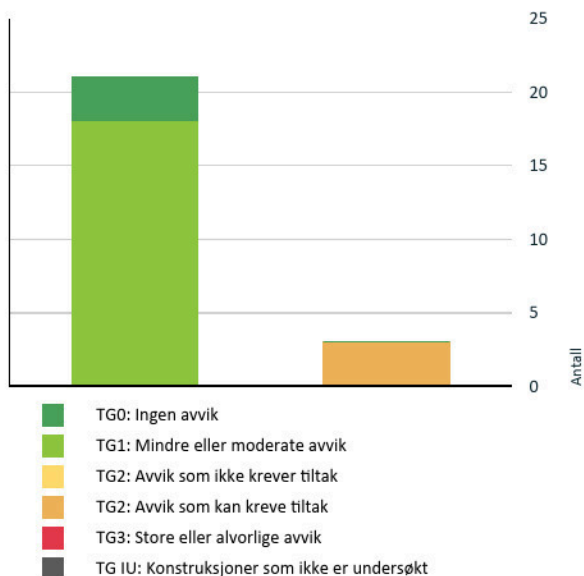
Boligbygg med flere boenheter

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

Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ferdigattest er brukt som dokumentasjon.

Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:

Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkong [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2013

Kommentar

Eiendomsverdi

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamført beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det største vinduet på soverom til høyre tar i karm ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduet har behov for justering.

TG 1 Entrédør

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør i malt utførelse.

TG 1 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

TG 2 Balkong

Østvendt balkong bygget med impregneret bjelkelag og Glassrekkverket er målt til ca. 110cm. Balkongen er målt til ca. 10 m2.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett.
Innvendige tak og vegger har malt overflate.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 4mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentert med ferdigattest.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentert med ferdigattest.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50mm.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD

TG1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

5. ETASJE > BAD

TG1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Tilluft fra dør.

5. ETASJE > BAD

TG0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

Det bemerkes at det ikke er tatt på det mest fuktutsatte stedet, avvik kan derfor ikke utelukkes.



KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass i innredningen til kjøl/fryseskap. Oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt er integrert.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt balansert ventilasjon i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast innvendig i boligen.

TG1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG1 Varmesentral

Det er installert fjernvarme i bygningen til oppvarming av radiatorer.

TG1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG1 Vannbåren varme

Vannbåren varme til radiatorer.

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2013 Nyanlegg.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eier er ikke kjent med at det er gjort arbeider på det elektriske anlegget etter oppføring i 2013.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

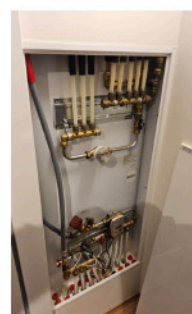
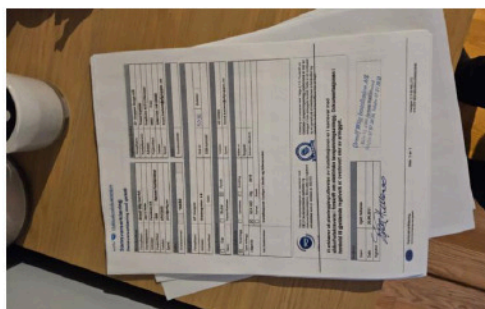
Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales på generelt grunnlag å utføre el-kontroll hvert 5. år. Tilstandsgraden settes derfor til TG2 da dette ikke er gjort i denne boligen.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er tilkoblet sentralt varslingsanlegg. Det er etablert sprinkler i himling og håndslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

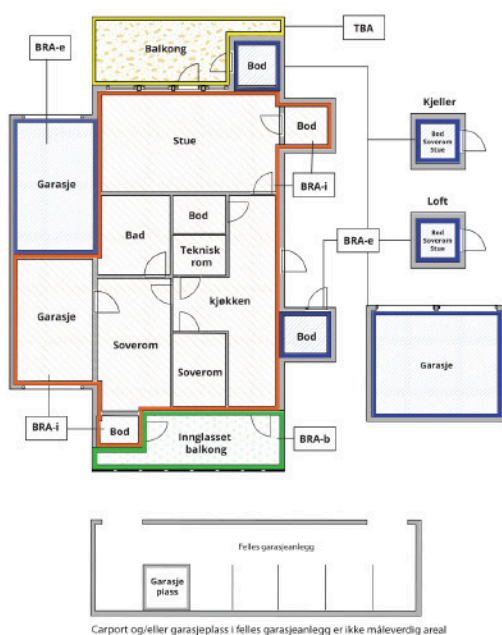
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-c + BRA-b

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. Etasje	66			66	10
Kjeller		5		5	
SUM	66	5			10
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Stue/kjøkken , Gang , Soverom 1, Soverom 2, Bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde stue: 2,50m.
Takhøyde bad: 2,25m.

Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	66	0

Gladengveien 6E , 0661 OSLO
Gnr 129 - Bnr 19
301 OSLO

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.1.2025	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Eirik Prestegard Hamar	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	129	19		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gladengveien 6E

Hjemmelshaver

Ellipsen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
997523385			Hamar Eirik Prestegard, Edvinsen Leah Phanida

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

149

Vedlegg: Takstrapport

Gladengveien 6E , 0661 OSLO
Gnr 129 - Bnr 19
301 OSLO

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Ensjøbyen. Rett i nærheten er det kafeer, restauranter og butikker. Området har gode offentlige transportmuligheter med T-bane, bysykler og busser. Det finnes treningssentre, Tøyenbadet, sykkelstier, fotballbane, skatepark og sandvolleyballbane. Populære grøntområder inkluderer Tøyenparken og Kampen park. Boligen tilhører Hasle skolekrets med flere skoler og barnehager i nærheten.

Adkomstvei

Adkomst til boligen via offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger. Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og næring.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten. Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Opplysninger gitt av eier

Det ble montert ny baderomsinnredning i 2021.

Oppvarming av bolig

Boligen varmes opp med vannbåren varme til radiatorer i oppholdsrom.
Det er elektriske varmekabler på bad.

Byggemåte

Bygningen er etablert med grunnmur og bærende konstruksjoner av betong og stål.
Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig forblendet med murpuss.
Taket er et flatt tak tekket med papp.
Etasjeskiller av betong.
Vinduer med 2-lags glass.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2013	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	17.01.2025	Oversendt kunde i forkant av befaringen	Fremvist	1	Nei
Plantegninger	17.12.2024		Ikke gjennomgått	1	Nei
Forretningsførerinfo	03.01.2025		Gjennomgått	6	Nei
Kommunalinformasjon	03.01.2025	Gjennomgått i forkant og under befaringen	Gjennomgått	10	Nei
Egenerklæringsskjema	03.01.2025	Gjennomgått i forkant av befaringen	Gjennomgått	1	Nei
Eier	03.01.2025	Har gitt opplysninger om boligen	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	03.01.2025	Offentlig informasjon	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

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

PRESISERINGER

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

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av

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

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet

Tilstandsrapportens avgrensninger

måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

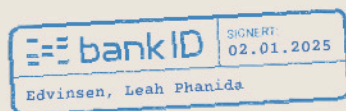
PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Leah Phanida Edvinsen

Eirik Prestegard Hamar

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Gladengveien 6E

0661 Oslo

0301-129/19/0/3



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Oslo Rørservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet deler av baderomsinnredning.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Det ble for ca to år siden meldt om at naboblokken har hatt vannlekkasje i bodområdet i kjeller fra restauranten Smillas AS (Safe As Milk). Det ble ikke skader i vår bod.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



• Ja

Det ble i 2020 og 2021 utført felles skjeggkre-bekjempelse i Borettslaget. Jeg vet ikke om det noen gang ble observert skadedyr i leiligheter eller fellesarealer. Vi har aldri observert skjeggkre i vår leilighet.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Nokas skadedyrkontroll

Beskrivelse av arbeidet: Fra info sendt fra styret: "Det blir felles skjeggkrebekjempelse i Ellipsen onsdag 28/10 og torsdag 29/10. Teknikere fra Nokas skadedyrkontroll kommer og legger ut åte i alle leiligheter og fellesområder."

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

EiendomsMegler 1 SR-Eiendom AS
EiendomsMegler 1 Oslo w/Anne Havik
Postboks 1446, Vika, 0115 OSLO
E-post: anne.havik@em1sr.no

8225138

67215036

02.01.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 02.01.2025.

Boligselskap: 672 Ellipser Borettslag
Organisasjonsnr: 997 523 385
Andelseier: Leah Phanida Edvinsen Eirik Prestegard Hamar
Leieobjekt nr: 5036
Adresse: Glødgangveien 6 E, 0661 OSLO
Andelsnummer: 149
Borettsinnskudd: kr 885 000,-
Hjemmeside: <http://www.ellipser.no>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/Klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer: 866235665
- Opplysninger om teroigattestmidlerdig brukstilataise etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Låser: Boligselskapet har digital adgangsløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel
- Hjemmesiden www.ellipser.no inneholder mye relevant informasjon.
- Ellipser borettslag er seksjon nr 3 i Glødgangtunet eierseksjonssameie (org. nr. 911 555 808) Energisavregning. Ja. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester.
- OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra [Techem sine sider](http://www.techem.no) <http://www.techem.no>
- For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no
- IN-lån: forfall 30.05 og 30.11.
- Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene.
- Forvaltningskonsulenten har fått fullmakt fra styret til å godkjenne nye andeleiere. E-post: iselin.kvamme.pedersen@obos.no

- Parkeringslegget i U1 og U2 betjener både næringsvirksomheter og beboerne i Ellipser borettslag. Ca. 70% av boligene i borettslaget har rett til å leie 1 garasjeplass. Leiligheter uten rett til leie av plass vil kunne inngå på leieavtale dersom det finnes ledige plasser. Kontaktperson er Joachim Kristiansen hos Park Nordic - tlf: 484 59 600, e-post: joachim@parknordic.no.
- Styret har besluttet å øke felleskostnadene med 10 % fra 01.01.24.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid pr. år	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207366811 A	125.825.636,-	28 år 4 md.	12			Flyt	5,40%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.794,- pr. md.
Herav:
A-konto energi: 834,-
Felleskostnader: 4.037,-
Kapitalkost. lån 1 OBBK01: 923,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseresporsel@obos.no for å oppgi eventuelle utstående felleskostnader/andre hefelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt. fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanselkrav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetningspliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
410,-	7.232,-	18.764,-	162.806,-	

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBBK01-98207366811	160.467,-	923,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 161.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.12.2024

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

Vilkår for modell 1 – forhandlervarsling av forkjøpsretten (parallelle eller på forhånd):

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

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

Ved ytterligere spørsmål angående fellesskjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Morten Wiker Røstengen tlf.22 86 55 84 ev. pr. e-post: morten.wiker.rostengen@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For seiskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avlagt pris/ prisantydning herunder avlagt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingsstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/forvaltningskonsulent (rådgiver Elendomsforvalt, 0, e-post: morten.wiker.rostengen@obos.no).

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brt § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr 6.570,-
Innmelding i OBOS	kr 500,-
Gebyr for å forhandlervarsle forkjøpsrett	kr 8.212,-

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Salgssansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsel av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgssansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

lilleighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingsstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. Tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarskrav eller etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Medler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes meglere sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgssansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brf § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nyve.obos.no/brukt-bolig/brukt-boliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er ned, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjopp@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktnr., samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjopp@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansiennteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansiennteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgssansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter bolid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskaps lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interesseenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos meglere.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper (avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsel faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsel og når det faktisk benyttes forkjøp.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Lelighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir boret til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift _____



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 672
Ellipsen borettslag

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Velkommen til årsmøte i Ellipsen borettslag

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

Dato for årsmøtet:

9. april 2024 kl. 18:00, Hammersborgtorg 1 (OBOS-bygget).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfyllt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Fjerning av bepløtning for å tilrettelegge for lek og ballspill.
7. Fugleskremsei på taket til Gladengveien 6B (og på 4M)
8. Valgkomiteens forslag til verv
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Ellipsen borettslag

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Jardar Bakke velges som møteleder

Forslag til vedtak

Jardar Bakke er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Velges på generalforsamlingen

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

3 av 29

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 226 180,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 226 180,-

Sak 6

Fjerning av beplantning for å tilrettelegge for lek og ballspill.

Forslag fremmet av:
Thomas Lundbye

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er per i dag ikke noe egnet sted for å spille ball i nærheten annet enn betongflaten foran gjesteparkeringen for sykler. Nærmeste flate gressdekte plass er oppe på Tiedemannsjordet.

Mellom Rema-bygget og inngang til 6A er det en relativt stor plass som er beplantet. Deler av beplantningen fremstår som en privat alle inn til 6A, noe den jo ikke er ettersom dette er på borettslagets fellesareal. På andre siden av gangtraseen til de gamle soppelsjaktene (altså mot veggene til Rema-bygget) er det ganske mange busker/trær.

4 av 29

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Forslag til vedtak

Vi foreslår at det settes opp fugleskremsel på de utsatte takene - for mai. Og at vi rydder unna de gamle (pr nå ubeboede) reirene.

Sak 8

Valgkomiteens forslag til verv

Valgkomiteens forslag til verv

Komiteens oppgave er å finne personer egnet til å varetta og vedlikeholde hver enkelt andelseiers betydelige verdier i leiligheten sin og på fellesområdene på en ansvarlig måte.

Valgkomiteen har lagt til grunn at Ellipsen borettslag er et godt drevet borettslag med kontroll over økonomi og vedlikehold, noe som også er i samsvar med vurderingen fra vår forretningsfører OBOS. Av denne grunn er det ikke et påtrengende behov for utskifting i styret. Valgkomiteen har likevel hatt som utgangspunkt å prøve å få til en fornyelse samtidig som kontinuiteten i styret beholdes.

Valgkomiteen har gått tidlig og bredt ut til andelseierne og informert på Vibbo og oppslagstavle om at de kan melde inn forslag på kandidater. Ingen har meldt seg gjennom denne oppfordringen.

Valgkomiteen har kontaktet seks personer uten nåværende verv som vi har vurdert som kvalifiserte til å bidra konstruktivt for borettslaget og spurt dem om de har vært villig til å påta seg verv. I tillegg har valgkomiteen kontaktet alle som er på valg.

Valgkomiteen har ikke klart å få andelseiere uten verv nå til å akseptere å påta seg verv. Derfor har vi foreslått glienvalg når de to som var på valg i styret, har sagt ja til glienvalg. Når det i år ikke er tvungende nødvendig med nyvalg, har valgkomiteen konkludert med følgende forslag:

Styret

Styreleder: Lasse Høier (ikke på valg)

Styremedlem: Espen Strand (glienvalg for to år)

Styremedlem: Siw-Monica Bekken (ikke på valg)

Styremedlem: Sindre Cools Berg (glienvalg for to år)

Varamedlem: Eivind Theodorsen (glienvalg for ett år)

Varamedlem: Thomas Lundbye (glienvalg for ett år)

Borettslagets representant på OBOS: generalforsamling:

Representant: Eivind Theodorsen (ny)

Varerepresentant: Jonas Widmann (ny)

Valgkomite:

Ove Bengt Berg (glienvalg)

Guro Mosli (glienvalg)

Grete Klazboe (ny)

6 av 29

Jeg ønsker å fremme forslag om at dette området gjøres mer egnet for ballspill og lek enn dagens beplantning legger opp til. Dagens hellelagte gangvei vil måtte bestå, og noe beplantning mot Rema-bygget for å «myke opp» murveggen er forståelig, men ved å fjerne en del av beplantningen kan området øke sin brukskvalitet betraktelig ved relativt enkle grep.

Beplantningen/hekken som går langssetter veggen til nr. 6A kan stå for å danne en liten barriere mellom ball/lekeplassen og leiligheten.

Styrets innstilling

Styre foreslår å avvise forslaget.

Begrunnelse:

Ballspill i gårdsrommet er ikke lov i dag på grunn av støy og plassen er ikke egnet til dette.

Det er mange steder i nærrområdene som har mulighet til ballspill. F.eks. Kampen skole eller Tidemannsparken.

Styret ønsker å beholde det lille av beplantning som finnes i bakgården og dermed ikke fjerne hekker eller trær.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak: Styret ber de som utfører gartneritjenester for borettslaget om å fjerne

beplantningen/hekkene som danner en tilsynelatende privat alle inn til inngangen til nr. 6A, samt ca. halvparten av trærne/buskene inn mot veggen til Rema-bygget.

Sekundært vedtak:

Dersom ovenstående vedtak ikke blir vedtatt så foreslås følgende vedtatt: Styret ber de som utfører gartneritjenester for borettslaget om å fjerne beplantningen/hekkene som danner en tilsynelatende privat alle inn til inngangen til nr. 6A.

Sak 7

Fugleskremsel på taket til Gladengveien 6B (og på 4M)

Forslag fremmet av:

Zemir Popovac

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er veldig mye bråk fra måker som hekker på takene våre om våren/sommeren. Når måkeungene etterhvert skal lære seg å fly (og havner på bakken mellom oppgangen 4 og 6), blir forbi passerende attaker av måker som skal beskytte ungene sine. Om det skal settes opp fugleskremsel, må det gjøres før de begynner å bygge reir - for mai.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at denne saken avvises.

Vi har en vedlikeholdsavtale for takene som gir oss jevnlig sjekk av taket. Det var en full gjennomgang i fjor og da var det ingen reir på takene våre. Det er dermed ikke behov for fugleskremsel på våre tak. Det ser også ut som de har en mindre og mindre effekt når fuglene blir vandt til de, som observert ved borettslag i nærheten.

5 av 29

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Ove Bengt Berg og Guro Mosli
Ersjø 12. mars 2024.

Roller og kandidater

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

- Espen Herulf Strand
- Sindre Cools Berg

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

- Eivind Theodorsen
- Thomas Lundbye

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Grete Kizabo
- Guro Elise Mosli
- Ove Bengt Berg

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Eivind Theodorsen

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

- Jonas Widmann

7 av 29

ÅRSRAPPORT FOR 2023 Ellipsen borettslag

Tillitsvalgte

Tillitsvalgte siden forrige ordinære generalforsamling:

Styret

Leder:	Lasse Højer	Gladengveien 4 H
Nestleder:	Espen Herulf Strand	Gladengveien 4 H
Styremedlem:	Siw-Monica Bekken	Gladengveien 4 H
Styremedlem:	Sindre Cools Berg	Gladengveien 6 E
Varamedlem:	Thomas Lundbye	Gladengveien 4 H
Varamedlem:	Eivind Theodorsen	Gladengveien 4 L

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert:	Ove Bengt Berg	Gladengveien 6 E.
Varadelegert:	Espen Herulf Strand	Gladengveien 4 H

Valgkomiteen:

Leder:	Ove Bengt Berg	Gladengveien 6 E
Medlem:	Guro Elise Mosli	Gladengveien 4 H

Generelle opplysninger om Ellipsen borettslag

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

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

Gladengveien 4
Gladengveien 6
Gårdsnummer 129 og bruksnummer 19.

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

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

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

Ellipsen borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Vedlegg 1

8 av 29

Årsrapport 2023.pdf

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Ellipsen borettslag

Eierskifte – nye andelseiere:
12 eierskifter ble gjennomført i borettslaget i 2023.

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

Styrets oppdrag er å sørge for at borettslaget vedlikeholdes og ivaretas med en forsvarlig økonomi. I 2023 er det protokollført 139 saker i 119 styremøter. Det er i tillegg nødvendig med mye styrearbeid mellom styremøtene for å forberede saker og til avgjørelser som må treffes raskere samt til akutte vedlikeholdsarbeider.

Noen av sakene styret synes er viktig å framheve:

Henvendelser til styre

Styre får henvendelser fra andelseiere, leverandører og eiendomsmedglær nesten daglig gjennom året.

Skadesaker fra andelseiere

Har fått inn flere skadesaker fra andelseiere som har vært komplekse. I noen av sakene som har kommet inn, har styret fått hjelp av OBOS-forvaltning og OBOS-prosjekt da sakene har vært for store og komplekse til å bli behandlet av styre. Dette har medført en merkostnad for borettslaget, som går av felleskapets midler.

Innbrudd

Det har vært flere innbrudd i bod-områdene og sykkelparkeringen i løpet av året. Alle saker har blitt politianmeldt av styret.

Vedlikeholdsarbeid som har blitt utført:

- Alle belysning i oppgangene og trapperom har blitt skiftet ut til led belysning, noe som sparer både oppgangene og trapperom for varmtvann har blitt skiftet ut i hver andelsleilighet og tekniske rom. Dette må gjøres hvert tiende år, krav fra EU.
- Inngangsdørene inn til oppgangene har krevd oftere service og dyre slitedeler har blitt byttet der det har vært nødvendig.
- Råteskade på en markterrasse har blitt utbedret. Styre vil påpeke at det er andelseiers ansvar å vedlikeholde terrassen.
- Nemotodebehandling av hekk er utført to ganger for bekjempelse av biller
- Preventivt vedlikehold av heis, rør, elanlegg og sprinkler mm er utført.

Vedlegg 1

9 av 29

Årsrapport 2023.pdf

Ellipsen borettslag

Vedlikeholdsoppgaver for 2024:

- Male fasaden fra 2 etg. og ned til gateplan. Dette etter ønske fra næringsdelen og næringsdelen tar den største kostnaden på prosjektet.
- Male leveggen på markterrasene
- Gjenta nematodebehandling av biller i hekk
- Skifte belysning i bod-områdene
- Oppgradere SD-anlegget i teknisk rom for å dele mellom næring og bolig.
- Preventivt vedlikehold av heis, rør, elanlegg og sprinkler gjøres også.

Vedlikehold de kommende åra:

- Ny skjeggre behandling, siste ble utført i år 2020 og det anbefales at det utføres ny behandling etter 5 år. Styret har ikke fått noen henvendelser etter sist behandling.
- Skifte ut porttelefonanlegget
- Male bod-arealene

Miljøkonto:

Pr. 31.12.23 står det 99.567 kr på konto. Miljøløftet ble vedtatt av generalforsamlingen i OBOS våren 2021. I løpet av en femårsperiode vil de OBOS-tilknyttede borettslagene få overført samlet 250 millioner kroner. Pengene fra ordningen kommer OBOS-medlemmer i nesten 100 000 boliger til gode.

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

Vibbo:

Vi benytter fra nå av beboerportalen Vibbo fra OBOS til all kommunikasjon til og fra styret og dere kan også benytte Oppslag i Vibbo til å kommunisere med hverandre.

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

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

Gladengtunet Eierseksjonssameie:

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

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

Sameiets arealfordeling/eierbrøk er slik:

Seksjon 1 Næring (garasje) 6355/18640

Seksjon 2 Næring 1563/18640

Seksjon 3 Bolig 10722/18640

Vedlegg 1

10 av 29

Årsrapport 2023.pdf

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Ellipsen borettslag

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

Styret har prøvd å få til fortgang i saker som Ragde har ansvar for. Problemet er at Ragde drenerer saker og utsetter kostander. Vi skal prøve å ha med ressurspersoner fra OBOS til å hjelpe oss med å få fortgang på vedlikehold saker som har dratt ut i tid. Dette blir en ekstra kostand. I vedlikeholdsplanen som ble utarbeidet for Ellipsen borettslag kom det frem noen punkter som Ragde eiendom skal ta tak i herunder for eksempel ventilasjonsanlegg og garasjeanlegget.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkelte andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Vedlegg 1

11 av 29

Årsrapport 2023.pdf

Ellipsen borettslag

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ellipsen borettslag.

Lån

Ellipsen borettslag har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 5 % fra 01.01.24

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET

Borettslaget er medeier i sameiet Glødgengtunet Eierseksjonssameie. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2021 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.

Vedlegg 1

12 av 29

Årsrapport 2023.pdf



Til generalforsamlingen i Ellipsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ellipsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipp.

Efter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Oslo, 19. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Bertt Alstad
Statsautorisert revisor

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Ellipsen borettslag

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	627 899	843 773	627 899	1 568 353
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	18 662 390	11 234 068	2 661 285	2 200 105
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -1 952 567	0	-2 539 000	-2 131 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16 -15 483 634	-11 325 004	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-307 101	-120 962	0	0
Uttak øremerk. bankkto	120 000	0	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	-98 634	-3 976	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	940 454	-215 874	122 285	69 105
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 568 353	627 899	750 184	1 637 458

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 506 177	1 574 011
Kortsiktig gjeld	-937 824	-946 112
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 568 353	627 899

Vedlegg 1

15 av 29

Årsrapport 2023.pdf

Ellipsen borettslag

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

RESULTATREGNSKAP

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:				
Kapitalkostnader	8 382 880	3 728 380	7 903 000	9 627 684
Innkrevde felleskostnader	2 7 041 742	6 078 850	6 522 000	6 978 316
Innbetalinger	0	69 741	0	0
Andre inntekter	3 698 772	119 494	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	16 123 394	9 996 465	14 425 000	16 606 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	4 -30 315	-28 990	-30 315	-30 315
Styreonorar	5 -215 000	-205 600	-215 000	-226 180
Revisjonshonorar	6 -11 750	-11 125	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar	-179 470	-172 235	-181 000	-190 500
Konsulenthonorar	7 -122 559	-91 599	-130 000	-110 000
Kontingenter	-30 400	-30 400	-30 400	-30 400
Drift og vedlikehold	8 -1 846 414	-1 898 717	-1 780 000	-1 925 000
Forsikringer	-323 240	-293 572	-330 000	-370 000
Kommunale avgifter	9 -1 836 468	-1 459 960	-1 560 000	-1 835 000
Kostnader sameie	22 51 798	-132 302	-55 000	-50 000
Energ//fyring	10 -718 749	-738 674	-770 000	-770 000
TV-anlegg/bredbånd	-858 578	-816 386	-860 000	-860 000
Andre driftskostnader	11 -456 518	-520 096	-534 000	-495 500
SUM DRIFTSKOSTNADER	-6 577 663	-6 399 656	-6 490 715	-6 907 895
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	9 545 731	3 596 808	7 934 285	9 698 105
Innbetalt andel fellesgjeld	15 483 634	11 325 004	0	0
DRIFTSRESULTAT	25 029 365	14 921 812	7 934 285	9 698 105
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	12 64 759	43 368	0	0
Finanskostnader	13 -6 431 735	-3 731 112	-5 273 000	-7 498 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	-6 366 976	-3 687 744	-5 273 000	-7 498 000
ÅRSRESULTAT	18 662 390	11 234 068	2 661 285	2 200 105

Overføringer:

Til annen egenkapital	0	11 234 068
Til annen egenkapital	18 662 390	0

Vedlegg 1

16 av 29

Årsrapport 2023.pdf

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Ellipsen borettslag

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

BALANSE		2023	2022
EIENDELER	Note		
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	394 115 000	394 115 000
Tomt		32 560 000	32 560 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	390 828	292 194
Øremerkede bankinnskudd	23	308 253	120 579
Miljøbankkonto, gremmerket		99 567	43 846
SUM ANLEGGSMIDLER		427 471 648	427 131 619
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		8 296	700
Forskuddsbetalte kostnader		269 937	278 663
Andre kortsiktige fordringer	15	29 288	59 942
Energiavregning	20	30 905	0
Driftskonto OBOS-banken		1 275 360	574 485
Sparekonto OBOS-banken		0	505 193
Sparekonto OBOS-banken II		892 391	155 028
SUM OMLØPSMIDLER		2 506 177	1 574 011
SUM EIENDELER		429 977 825	428 705 630

EGENKAPITAL OG GJELD		2023	2022
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 152 * 5 000		760 000	760 000
Annen egenkapital	16	167 625 820	148 963 430
SUM EGENKAPITAL		168 385 820	149 723 430
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	132 553 924	149 990 125
Borettsinnskudd	18	128 002 500	128 002 500
Avsetning bomiljøtiltak	19	97 757	43 463
SUM LANGSIKTIG GJELD		260 554 181	278 036 088
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		169 648	524 467

Vedlegg 1

17 av 29

Årsrapport 2023.pdf

Ellipsen borettslag

Påløpte renter	610 791	29 176
Påløpte avdrag	157 385	0
Energiavregning	0	392 469
SUM KORTSIKTIG GJELD	937 824	946 112

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		429 977 825	428 705 630
Pantstillelse	21	426 675 000	426 675 000
Garantiansvar	22	319 281	239 158

Oslo, 08.03.2024

Styret i Ellipsen Borettslag

Lasse Høler /s/

Siv Monica Bekken /s/

Sindre J. Cools Berg /s/

Espen Herulf Strand /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter oppjæringsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

Vedlegg 1

18 av 29

Årsrapport 2023.pdf

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Ellipsen borettslag

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseiere er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseiere går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesskostnader	6 788 356
Eiendomsskatt	261 486
Diverse	-8 100
Kapitalkostnader på IN-lån	8 074 041
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	308 839
Overført til kapitalkostnader	-8 382 880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 041 742

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Tilbakebetaling energiavregning	531 498
Miljøfond	10 890
Nettinnbetalinger	6 384
OBOS Eiendomsforsvaltning AS	150 000
SUM ANDRE INNTEKTER	698 772

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-30 315
SUM PERSONALKOSTNADER	-30 315

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 215 000.

Ellipsen borettslag

I tillegg har styret fått dekket styremiddag og julebord for kr 12 246, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-6 000
OBOS Prosjekt AS	-90 228
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforsvaltning AS	-13 475
Fornebu Forvaltning AS	-12 856
SUM KONSULENTHONORAR	-122 559

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Bytte av lys i fellesområder

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-647 388
Drift/vedlikehold bygninger	-123 828
Drift/vedlikehold VVS	-150 132
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-226 810
Drift/vedlikehold heis/anlegg	-216 927
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-10 689
Drift/vedlikehold brannsikring	-320 704
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-116 967
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-33 569
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 846 414

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-259 878
Vann- og avløpsavgift	-1 013 806
Renovasjonsavgift	-562 784
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 836 468

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-292 366
Fiernvarme	-131 320
Andre fyringskostnader	-295 064
SUM ENERGI / FYRING	-718 749

Vedlegg 1

19 av 29

Årsrapport 2023.pdf

20 av 29

Årsrapport 2023.pdf

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Ellipsen borettslag

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 000
Driftsmateriell	-2 980
Renhold ved firmaer	-319 433
Snerydding	-30 440
Andre fremmede tjenester	-57 571
Trykksaker	-2
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 160
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 246
Andre kontorkostnader	-3 557
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 970
Velferdskostnader	-13 510
Konstaterte tap	-630
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-456 518

NOTE: 12

FINANSINNETEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 673
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 793
Andre renteinntekter	38 293
SUM FINANSINNETEKTER	64 759

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER	
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-6 430 313
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 422
SUM FINANSKOSTNADER	-6 431 735

NOTE: 14

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

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

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	
Avregningskonto	29 288
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	29 288

Vedlegg 1

21 av 29

Årsrapport 2023.pdf

Ellipsen borettslag

NOTE: 16

ANNEN EGENKAPITAL	
Opplyent egenkapital	5 842 931
Egenkapital fra IN tidligere	148 682 375
Egenkapital fra IN 2023	15 483 634
Reduksjon EK fra IN	-2 383 120
SUM ANNEN EGENKAPITAL	167 625 820

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

NOTE: 17

PANT- OG GJELDSBREV LÅN	
OBOS-Boligkreditt AS	
Renter 31.12.: 5,25 %, løpetid 40 år	-298 672 500
Opprinnelig 2013	0
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 952 567
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	148 682 375
Nedbetalt tidligere, IN	15 483 634
Nedbetalt i år, IN	
SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN	-132 553 924

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

NOTE: 18

BORETTSSINNSKUDD	
Opprinnelig 2013	-128 002 500
SUM BORETTSSINNSKUDD	-128 002 500

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD	
Avsetning bomligningsfond	-97 757
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-97 757

NOTE: 20

ENERGI- OG AVREGNING	
INNETEKTER	
Forsukdsinnbetalinger (i/konto)	-1 592 203
SUM INNETEKTER	-1 592 203

Vedlegg 1

22 av 29

Årsrapport 2023.pdf

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Ellipsen borettslag

KOSTNADER	
Fjernvarme	1 623 108
SUM KOSTNADER	1 623 108

SUM ENERGIAVREGNING	30 905
----------------------------	---------------

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

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

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	128 002 500
Pantelån	132 553 924
Påløpte avdrag	157 385
Beregnete IN-Forpliktelser	161 782 889
TOTALT	422 496 698

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 22

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar

Selskapet eier 10722/18640 deler av Gladentunet Eterseksjonssameie

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 319 281.

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

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

Ellipsen borettslag

for fjoråret.

NOTE: 23

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

Vedlegg 1

23 av 29

Årsrapport 2023.pdf

Vedlegg 1

24 av 29

Årsrapport 2023.pdf

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Ellipsen borettslag

Annen informasjon om borettslaget

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86623565. Forsikringen dekker bygningsene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningmessige tilleggsinretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oe@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.05 og 30.11 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' Klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Ellipsen borettslag

GLADENGTUNET EIERSEKSIJONSSAMEIE
ORG.NR. 911 555 808, KUNDENR. 680

RESULTATREGNSKAP

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	80 004	80 004	80 000	2 080 000
Andre inntekter	150 000	448	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	230 004	80 452	80 000	2 080 000

DRIFTSKOSTNADER:

Revisjonshonorar	-8 213	-7 295	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar	-41 265	-40 260	-41 264	-43 329
Konsulenthonorar	-2 978	0	-1 000	-1 000
Forsikringer	0	-500	0	0
Energi/fyring	-5 426	-23 422	-41 250	-2 010 000
Andre driftskostnader	-2 070	-2 062	-7 000	-2 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	-59 952	-73 539	-98 514	-2 066 329

DRIFTSRESULTAT

DRIFTSRESULTAT	170 052	6 913	-18 514	13 671
-----------------------	----------------	--------------	----------------	---------------

FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:

Finansinntekter	1 419	0	0	0
-----------------	-------	---	---	---

RES. FINANSINNT./-KOSTNADER

RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	1 419	0	0	0
------------------------------------	--------------	----------	----------	----------

ÅRSRESULTAT

ÅRSRESULTAT	171 471	6 913	-18 514	13 671
--------------------	----------------	--------------	----------------	---------------

Overføringer:

Til opptjent egenkapital	171 471	6 913		
--------------------------	---------	-------	--	--

Vedlegg 1

25 av 29

Årsrapport 2023.pdf

Vedlegg 1

26 av 29

Årsrapport 2023.pdf

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll til årsmøte 2024 for Ellipsen borettslag

Organisasjonsnummer: 997523385
Møtet ble avholdt 9. april kl. 18:00, Hammersborgtorg 1 (OBOS-bygget).

Antall stemmeberettigede som deltok: 22
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Jardar Bakke velges som møteleder

Forslag til vedtak:

Jardar Bakke er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Valg av protokollvitner

Valg av eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Morten Wiker Rostengen velges som protokollfører og Guro Mosli velges som protokollvitner

✓ Vedtatt.

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

✓ Vedtatt.

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 226 180,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 226 180,-

✓ Vedtatt.

6. Fjerning av beplantning for å tilrettelegge for lek og ballspill.

Fremmet av: Thomas Lundbye

Det er per i dag ikke noe egnet sted for å spille ball i nærheten annet enn betongflaten foran gjesteparkeringen for sykler. Nærmeste flate gressdekte plass er oppe på Tiedemannsjordet.

Mellom Rema-bygget og inngang til 6A er det en relativt stor plass som er beplantet. Deler av beplantningen fremstår som en privat alleé inn til 6A, noe den jo ikke er ettersom dette er på borettslagets fellesareal. På andre siden av gangtraseen til de gamle søppelsjaktene (altså mot veggen til Rema-bygget) er det ganske mange busker/trær.

Jeg ønsker å fremme forslag om at dette området gjøres mer egnet for ballspill og lek enn dagens beplantning legger opp til. Dagens hellelagte gangvei vil måtte bestå, og noe beplantning mot Rema-bygget for å «myke opp» murveggen er forståelig, men ved å fjerne en del av beplantningen kan området øke sin brukskvalitet betraktelig ved relativt enkle grep.

Beplantningen/hekken som går langssetter veggen til nr. 6A kan stå for å danne en liten barriere mellom ball/lekeplassen og leiligheten.

Styrets innstilling

Styre forslår å avvise forslaget.

Begrunnelse:

Ballspill i gårdsrommet er ikke lov i dag på grunn av støy og plassen er ikke egnet til dette.

Det er mange steder i nærområdene som har mulighet til ballspill. F.eks. Kampen skole eller Tiedemannsparken.

Styret ønsker å beholde det lille av beplantning som finnes i bakgården og dermed ikke fjerne hekker eller trær.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Forslagene falt mot 2 stemmer

7. Fugleskremsel på taket til Gladengveien 6B (og på 4M)

Fremmet av: Zemir Popovic

Det er veldig mye bråk fra måker som hekker på takene våre om våren/sommeren. Når måkene etterhvert skal lære seg å fly (og havner på bakken mellom oppgangen 4 og 6), blir forbi-passerende attackert av måker som skal beskytte ungene sine. Om det skal settes opp fugleskremsel, må det gjøres før de begynner å bygge reir - før mai.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at denne saken avvises.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vi har en vedlikeholdsavtale for takene som gir oss jevnlig sjekk av taket. Det var en full gjennomgang i fjor og da var det ingen reir på takene våre. Det er dermed ikke behov for fugleskremsel på våre tak. Det ser også ut som de har en mindre og mindre effekt når fuglene blir vandt til de, som observert ved borrettslag i nærheten.

Forslag til vedtak:

Ikke vedtatt. Forslaget falt enstemmig

8. Valgkomiteens forslag til verv

Vaigkomiteens forslag til verv

Komiteens oppgave er å finne personer egnet til å ivareta og vedlikeholde hver enkelt andelseiers betydelige verdier i leiligheten sin og på fellesområdene på en ansvarlig måte.

Vaigkomiteen har lagt til grunn at Ellipen borrettslag er et godt drevet borrettslag med kontroll over økonomi og vedlikehold, noe som også er i samsvar med vurderingen fra vår forretningsfører OBOS. Av denne grunn er det ikke et påtrengende behov for utskifting i styret. Vaigkomiteen har likevel hatt som utgangspunkt å prøve å få til en fornyelse samtidig som kontinuiteten i styret beholdes.

Vaigkomiteen har gått tidlig og bredt ut til andelseierne og informert på Vibbo og oppslagstavle om at de kan melde inn forslag på kandidater. Ingen har meldt seg gjennom denne oppfordringen.

Vaigkomiteen har kontaktet seks personer uten nåværende verv som vi har vurdert som kvalifiserte til å bidra konstruktivt for borrettslaget og spurt dem om de har vært villig til å påta seg verv. I tillegg har vaigkomiteen kontaktet alle som er på valg.

Vaigkomiteen har ikke klart å få andelseiere uten verv nå til å akseptere å påta seg verv. Derfor har vi foreslått gjenvalg når de to som var på valg i styret, har sagt ja til gjenvalg. Når det i år ikke er tvungende nødvendig med nyvalg, har vaigkomiteen konkludert med følgende forslag:

Styret

Styreleder: Lasse Høier (ikke på valg)

Styremedlem: Espen Strand (gjenvalg for to år)

Styremedlem: Siv-Monica Bekken (ikke på valg)

Styremedlem: Sindre Cools Berg (gjenvalg for to år)

Varamedlem: Eivind Theodorsen (gjenvalg for ett år)

Varamedlem: Thomas Lundbye (gjenvalg for ett år)

Borrettslagets representant på OBOS' generalforsamling:

Representant: Eivind Theodorsen (ny)

Vararepresentant: Jonas Widmann (ny)

Vaigkomite:

Ove Bengt Berg (gjenvalg)

Guro Mosli (gjenvalg)

Grete Klæboe (ny)

Ove Bengt Berg og Guro Mosli

Ensjø 12. mars 2024.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Sindre Cools Berg

Espen Herulf Strand

Følgende stilte til valg:

Sindre Cools Berg

Espen Herulf Strand

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Thomas Lundbye

Eivind Theodorsen

Følgende stilte til valg:

Thomas Lundbye

Eivind Theodorsen

Vaigkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Ove Bengt Berg

Grete Klæboe

Guro Elise Mosli

Følgende stilte til valg:

Ove Bengt Berg

Grete Klæboe

Guro Elise Mosli

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Eivind Theodorsen

Følgende stilte til valg:

Eivind Theodorsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Jonas Widmann

Følgende stilte til valg:

Transaksjon 082221155751422082



Siger G.H. JB, MNR2

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vedtekter

for Ellipsen borettslag, org nr 997 523 385

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

1. Innløpende bestemmelser

1-1 Formål

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

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

1-2 Forretningskontor, forretningsfører og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

1

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nektet styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansienittet i borettslaget. Ansienittet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienittet fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansienittet i borettslaget, går den med lengst ansienittet i OBOS foran.

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

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

2

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

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

(8) Generalforsamlingen kan fasisette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

5-4 Egenandel ved uforutsette skader

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Panterkravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketryggdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.
- 8-4 Representasjon og fullmakt**
Styrets leder og et styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.
- 9. Generalforsamlingen**
- 9-1 Myndighet**
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.
- 9-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuе dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.
- 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsberetning fra styret
 - Godkjenning av årsregnskap
 - Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
 - Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
 - Eventuelt valg av revisor
 - Fastsettning av godtgjørelse til styret
 - Andre saker som er nevnt i innkallingen

8

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

7

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

HUSORDENSREGLER FOR

ELLIPSEN BORETTSLAG

VEDTATT I JANUAR 2013

Sist endret 11.04.2023.

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

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

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

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

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

§ 3 Bruk av balkongene

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

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

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

§ 4 Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

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

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

§ 5 Antenner

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

§ 6 Sjøppel

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

§ 7 Fellesarealer

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

§ 8 Solavskjerming

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

§ 9 Endring av husordensreglene

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

Erklæring

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

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

....., den/...../..... Medleiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

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

2. Styret avslår søknaden på grunn av

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Spor Arkitekter AS
Postboks 5173 Majorstua
0302 OSLO

Dato: 03.02.2014

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201001588-74
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Vivi Larsen

Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST - GLADENGVEIEN 4 - 6

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Saksnr: 201001588-74

Side 2 av 2

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.02.2014 av:

*Vivi Larsen - Saksbehandler
Toril Gulbrandsen - for enhetsleder Sigurd Knudsen*

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

40 - Fritidsområde/park	50 - Høyspenningsanlegg avgrensning
70 - Felles avkjørsel	56 - Underjordisk anlegg
110 - Bolig m. tilh. anlegg	70 - Felles avkjørsel
140 - Bolig/for./kontor	76 - Felles underjordisk anlegg
141 - For./kontor/offentlig	311 - Annet veiareal
143 - Kontor/bolig	312 - Fortau
144 - For./bolig	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
150 - Industri m. tilh. anlegg	324 - Veigrunn under bru
310 - Offentlig kjørubane/veigrunn	325 - Veigrunn i tunnel
311 - Annet veiareal	913 - Formalavgrensning
312 - Fortau	925 - Gjesmslinje
315 - Kollektivfelt/kollektivgate	930 - Reguleringslinje
316 - Gatautvalgsgate	936 - Regulert følgerovergang
317 - Offentlig gang-/sykkelvei	Formalgrænse
330 - Parkering/utfartsparkeering	
452 - Lek/oppholdsport	
1800 - Kombinent betyggelse og anleggsformål	Foreløpig plan
2011 - Kjøreveg	Plangrense (gammel lov)
2012 - Fortau	Plangrense (ny lov)
2013 - Torg	RpRegulerHøyde
2016 - Gangveg/gangareal/gågate	Grense for betyggelse
2017 - Sykkelveg/felt	Byggegrense
2019 - Annet veigrunn - grøntareal	Beregnet senterlinje veg
2022 - Trasse for sporveg/forstadsbane	Regulert kjørefelt
2062 - Parkeringsplasser	Bygning som forutsettes revet
3001 - Grønstruktur	Byggegrense
3031 - Turveg	Betyggelse som forutsettes fjernet
3060 - Vegetasjonsskjerm	Bru
3900 - Angitt grønstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
664 - Spesiellområde bevaring blandet	
RbBevaringGrense	Inn-/utkjøring
RbBestemmelseGrense	Avkjørsel
RbFareOmråde	
RpFareGrense	



Reguleringskart

Oslo kommune

Dato: 02.01.2025
 Bruker: FME
 Målestokk: 1:1000
 Ekvidiansens: 1m
 Koordinat system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høyde referanse: NN2000
 Reguleringsplan: Se reg.best.
 Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Reguleringskart

Kartets tittel: Glødgensveien 6E (ovr. over bakkenivå). Tillegg finnes ved regulering i vertikalnivå 1 og 2.
 Gjeldende kommunediplomer: KDP-17
 Notumangiford nummer/kartnummer: Se eget kart.
 Sammenheng til: Etendomsregulering. Kan ikke brukes til byggesak.

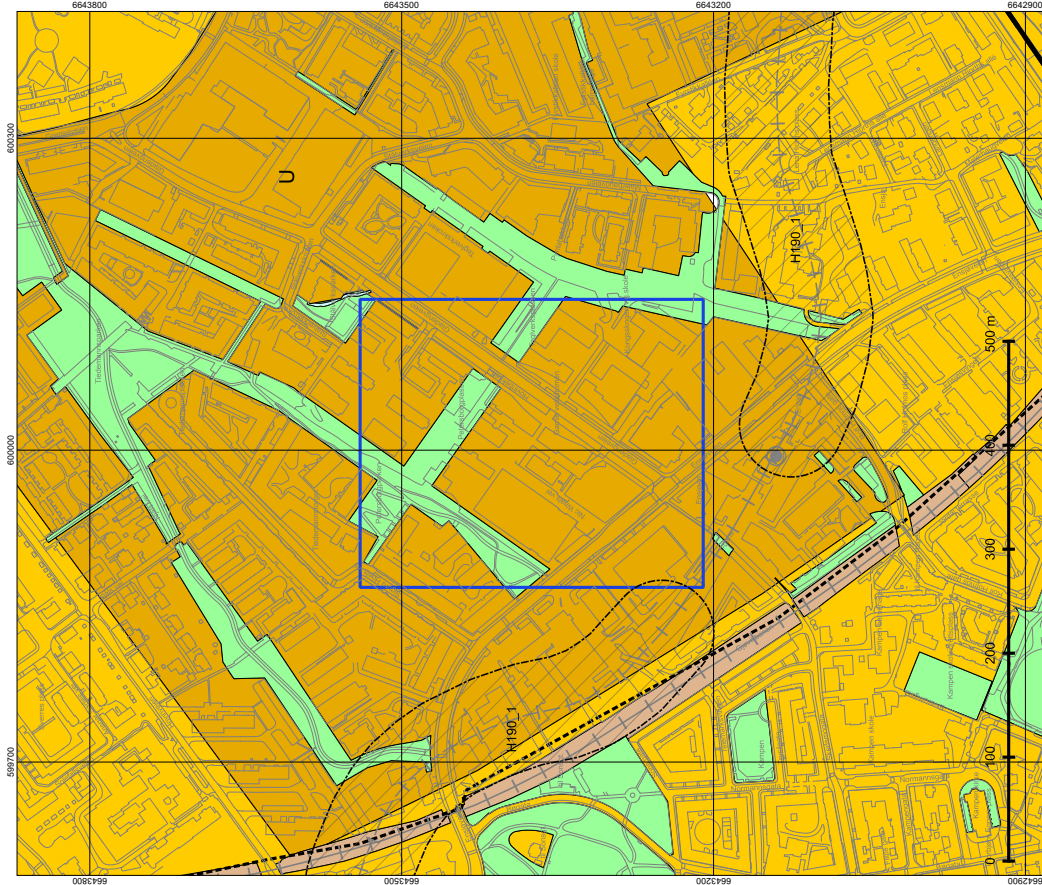
PlottID/Best.nr: 1370130.86503153
 Diverse ref.: 181/08/
 MÅSEN280148883FAKTURA
 Adresse: GLØDGENSVEIEN 6E
 Kommentar:

Gnr/Bnr: 128/19

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planteggt betyggelse ut fra terrenghøyden slik er det på kartet. Reguleringsplanene viser dagers terreng- og formstetninger. Planens originale vedlekkart er tilgjengelig i Saksmappen. Se tegnforklaring på eget ark.

© Plan- og bygningsstaten, Oslo kommune

Vedlegg: Kommunalinformasjon



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

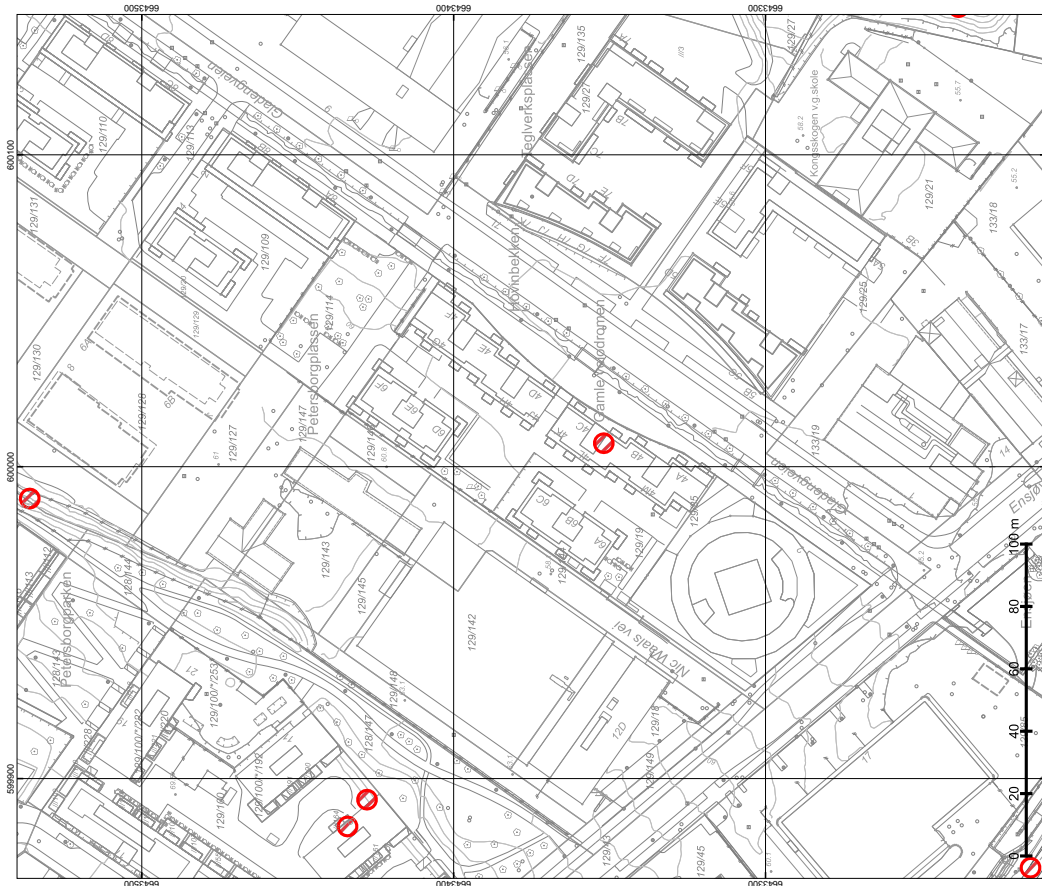
Kommuneplanen 2015-2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262
 Kartet viser utsett av «Plankart 1,2 Arealhuke og «Plankart 2,2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinngitt - <https://sd2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuineplan>

Bla ramma viser utsett for de øvrige plottene.
 Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstred.
 Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstred.
 Se tegnforklaring på eget ark.

Oslo

Dato: 02.01.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 ProsjektID/Best.nr.: 137019/86503153
 Døres ref.: 18108/



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Naturangifold

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på plantegnet bebyggelse ut fra terrenghøyden slik det er på kartet.
 - Straverte felter markerer områder hvor det er registrert naturangifold (rødt) eller fremmede skadelige organismer (orødt).
 - Karet er sammenstilt for: Eilendomsbestning, Kan ikke brukes til byggesak.











































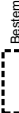

















Oslo

Dato: 02.01.2025
 Bruker: FME
 Ekvidistanse: 1m
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 Høyde referanse: -
 Reguleringsplan: Se reg. best.
 Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Døres ref.: 18108/
 MÅSEN28014883FAKTURA
 Adresse: SLADENGVÆIEN 6E
 Kommentar:
 Gnr/Bnr: 128/19

Vedlegg: Kommunalinformasjon

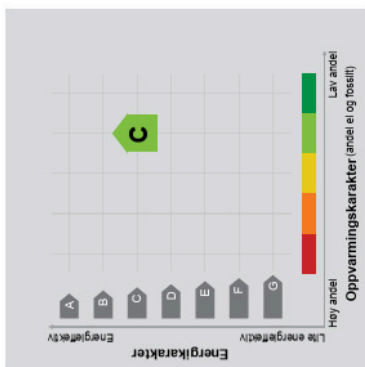
Tegnforklaring - kommuneplan

	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 strandsoner
	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 sikringsoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflo
			H390 - Deponi

ENERGIATTEST



Adresse	Gaudegryten 6E
Postnummer	0661
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	129
Bruksnummer	19
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggingennummer	300195117
Bruksmeternummer	H0506
Merkenummer	Energijattest-2025-SJ475
Dato	02.01.2025
Innlevert av	OBOS Prosjekt W/ALEXANDER MCCOIG



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

Energikarakteren angir hvor energifektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennom-snittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energifektiv, mens G betyr at

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

boligen er lite energifektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.

Grønn farge betyr lav andel ei, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel ei, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

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

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Bygningsdata: Vedlegg til energitilstanden

Attesten gjelder for følgende etendom

Adresse	Byggningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Glødgaveien 6E	300195117	H0500	3	0	149
Enhet	Inngangsverdi				
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER				
Bygningskategorid (NVE-ID)	2				
Bygningstype	LEILIGHET				
Byggear	2010				
Byggstandard	Eksisterende				
Type bygg	TEK standard				
Energivurdering	Nei				
Pliklig energivurdering	Nei				
Kjelanlegg	Nei				
Er vurdering opplyst	Nei				
Dato for opplysning	Nei				
Varmeanlegg	Nei				
Er vurdering opplyst	Nei				
Dato for opplysning	Nei				
Kjoleanlegg	Nei				
Er vurdering opplyst	Nei				
Dato for opplysning	Nei				
Ventilasjonanlegg	Nei				
Er vurdering opplyst	Nei				
Dato for opplysning	Nei				
Areal yttervegger	48 m ²				
Areal bak	15 m ²				
Areal gulv	0 m ²				
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m ²				
Oppvarmet BBA	67 m ²				
Totalt BBA	67 m ²				
Oppvarmet luftvolum	108 m ³				
U-verdi for yttervegger	0.18 W/(m ² ·K)				
U-verdi for tak	0.13 W/(m ² ·K)				
U-verdi for gulv	0.00 W/(m ² ·K)				
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1.20 W/(m ² ·K)				
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13.8 %				
Normalisert kuldebroverdi	0.08 W/(m ² ·K)				
Normalisert varmekapasitet	211.9 Wh/(m ² ·K)				
Løkkegjell	1.50 1/h				
Dato for måling av løkkegjell (en forutsetning for å kunne få karakter A)					
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %				
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %				
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring					
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2.50 kW/(m ³ ·h)				
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2.50 kW/(m ³ ·h)				
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonslufteenergi i driftstiden	1.91 m ³ /(m ² ·h)				
Gjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %				
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmeblatter)	80 W/m ²				
Setpunkttemperatur for oppvarming i driftstiden	21.0 °C				
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %				
Setpunkttemperatur for kjøling	22.0 °C				
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonkjøling	0 W/m ²				
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SFP)	0.50 W/(lit)				

Driftstider, antall timer i døgnet med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1.95 W/m ²
Spesifikt varmelastkudd fra belysning i driftstiden	1.95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3.00 W/m ²
Spesifikt varmelastkudd fra utstyr i driftstiden	1.80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5.10 W/m ²
Spesifikt varmelastkudd fra varmtvann i driftstiden	0.00 W/m ²
Spesifikt varmelastkudd fra personer i driftstiden	1.50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (G(S)/V(N))	0.85
Gjennomsnittlig karnfaktør	0.20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningstak	1.00
Oppvarmingsystem(er)	Direkte elektrisk;
Varmefordelingssystem	Fjernvarme
Eventuell varmekilde for varmegjenvinner og fordeling	Varmebåren oppvarming
Manuell eller automatisk sotskjermering	
	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0.43
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmegjenvinner	0.00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0.05
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmegjenvinner	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0.88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmegjenvinner	2.10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9.00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av oljebasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oljebaserte varmesystemet	0.80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av gassbasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for gassbaserte varmesystemet	0.85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0.87
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0.85
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for fjernvarmebaserte varmesystemet	0.83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for biobrenselbaserte varmesystemet	0.77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivar

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivar	0.00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energivarer

Klimastasjon / kilde

Dato for beregning

Oslo (MeislerNorm)

14.2.2024

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Henvielse til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram	SIMEN
Navn programvare	0.017
Versjon	
Produsent / leverandør	Programbyggeme
Beskrivelse: Månedsberegning / timestberegning / dynamisk	Dynamisk timestberegning
Energirådgiver	
Firma	OBOS Prosjekt
Navn person	Flerbrøker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjet	
Romoppvarming	23,6 kWh/år
Ventilasjonvarme	11,4 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,6 kWh/år
Pumper	1,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonkjøling	0,0 kWh/år
Totalt/NettoEnergiebehov	106,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 591 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	113,30 kWh/(m ² -år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 809 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	113,30 kWh/(m ² -år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 591 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annens energitype	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normal klima

Elektrisitet	4 040 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 551 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annens energitype	0 kWh/år
Totalt	7 591 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass

40,3 %

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 14 700

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/4 600/4 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Retts skal være rett. For alle.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrenerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnr: 2801240080 / Kristina Overen Myhre, tlf. 98074115

Gladengveien 6E, 0661 Oslo

Andels nr. 149 i Ellipsen Borettslag, org.nr. 997523385

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 2801240080
Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.01.2025

Kristina Overen Myhre
Eiendomsmegler

980 74 115
kristina.myhre@em1sr.no

EiendomsMegler 1 SR-Eiendom Oslo
Postboks 1441, Vika, 0115 OSLO

eiendomsmegler1.no