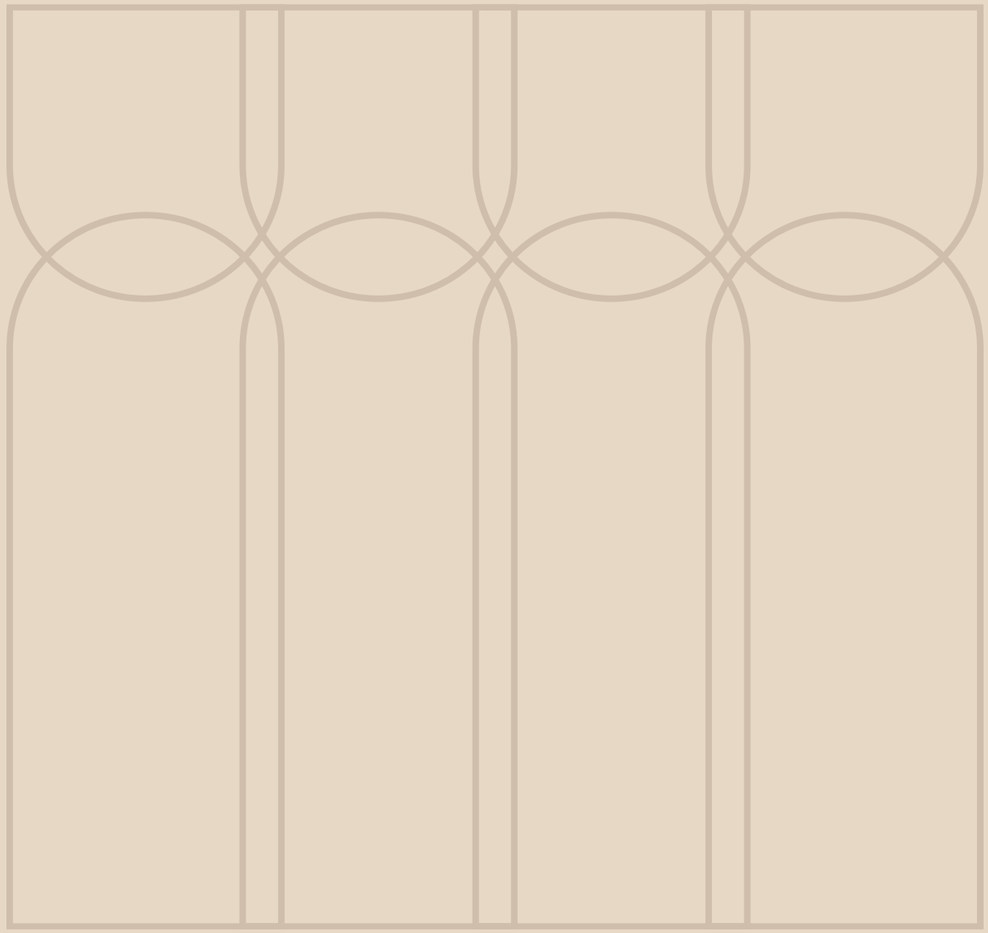
Gladengveien 12C

Velkommen til din nye bolig



Velkommen til Gladengveien 12C!

NØKKELINFORMASJON

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING
Kr 5 600 000,-

BRA-I/BRA TOTAL
92/97 kvm

ENERGIMERKING
- Ikke angitt

OMKOSTNINGER
9 990,-

BOLIGTYPE
Andelsleilighet

TOMTEAREAL
6342 m^2 (eiet)

TOTALPRIS
8 709 929,-

EIEFORM
Borettslag

FELLESKOSTNADER
18 389,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM
4

FELLESGJELD
Kr 3 099 939,-

ETASJE
1

FELLESFORMUE
9 800,-

BYGGEÅR
2024

Din megler

Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler MNEF | Partner

Emir@emera.no
47 39 78 11

Lekker 5-roms leilighet i nybygg fra 2024 | Bred garasjeplass m/EL | Terrasse på 17m² | IN-Ordning | Takterrasse!

Michelle Lehn Jensen v. Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Gladengveien 12C.

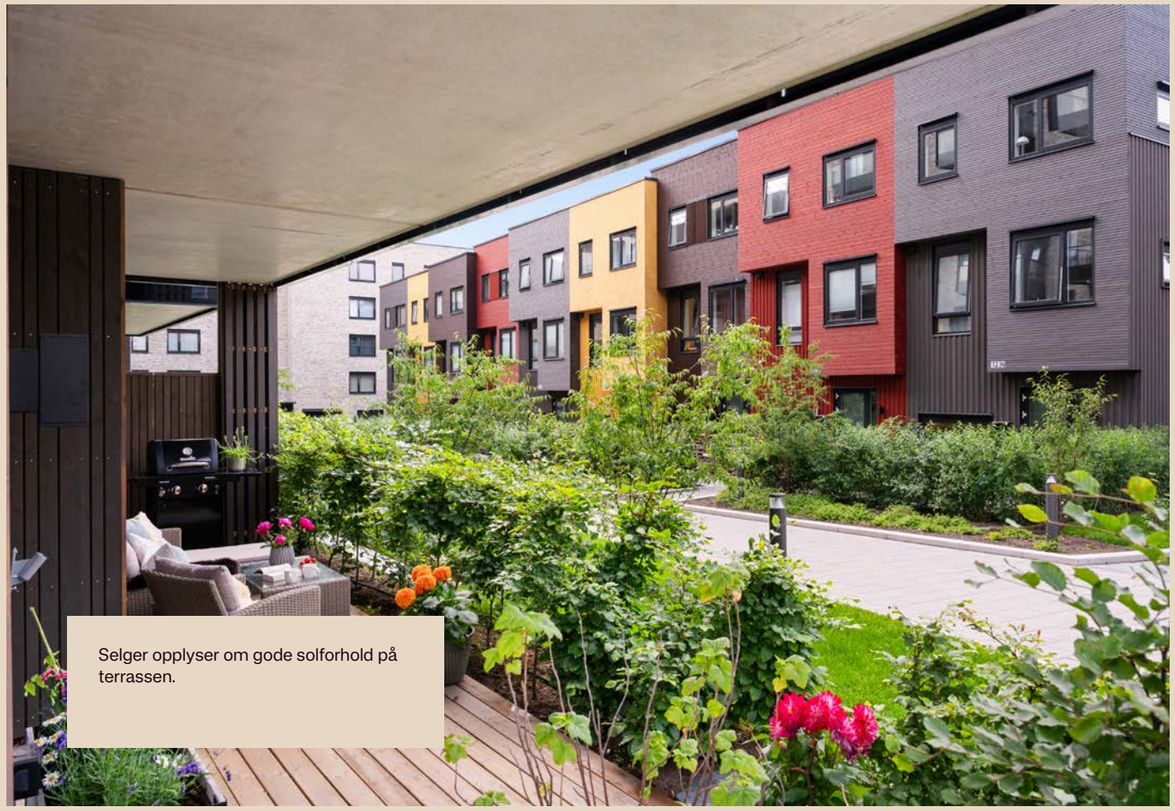
Dette er en moderne og fresh 5-roms leilighet på Ensjø! Boligen ligger i et nybygg fra 2024 og kombinerer høy standard med gjennomtenkte løsninger. Her får du romslig terrasse på 17 m² med gode solforhold, tilgang til felles takterrasse med sol hele dagen, samt ekstra bred garasjeplass med elbillader. Leiligheten har nybygg-garanti frem til 2029, og byr på god planløsning, store vindusflater og kvalitetsmaterialer, perfekt for deg som ønsker noe helt nytt, midt i hjertet av Ensjø.

Kort fortalt:
- Helt nytt med topp standard
- Fjernvarme a-konto
- IN-ordning fellesgjeld
- Garanti til 2029
- Ekstra bred p-plass m/EL
- Ingen dok.avgift
- Fire fine soverom
- Lekkert bad & kjøkken

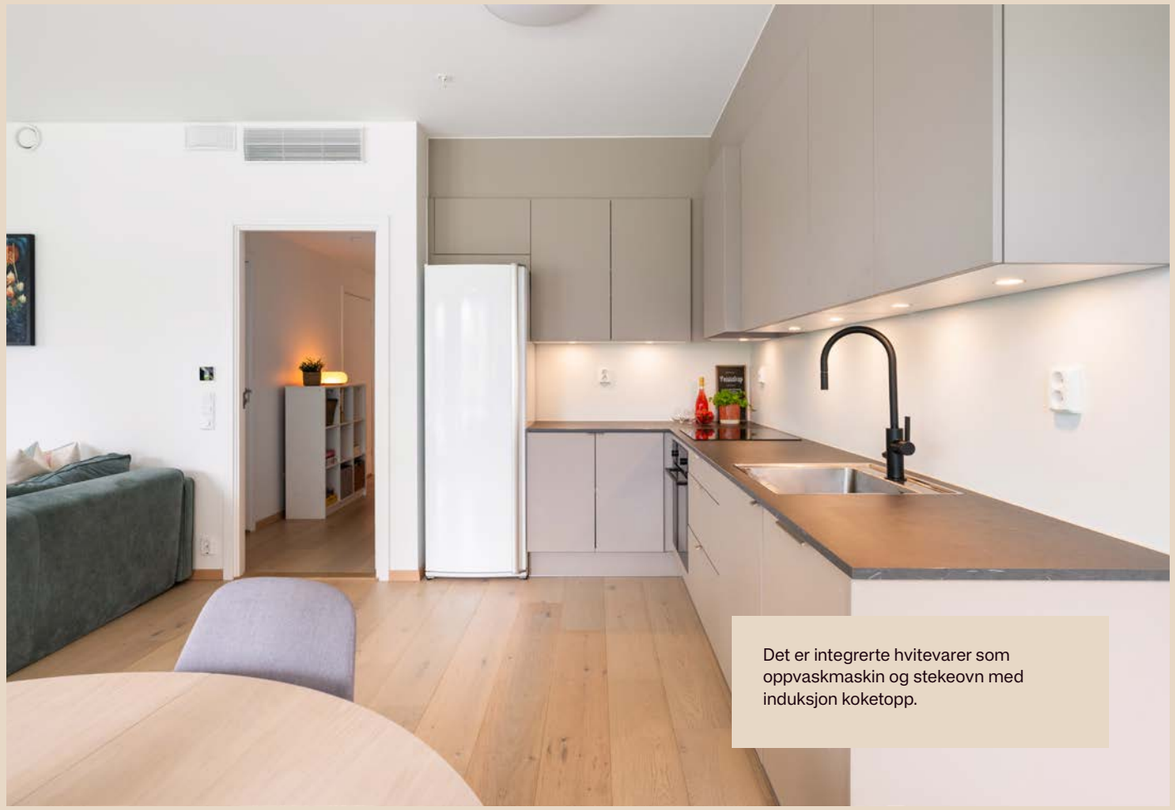
Velkommen!

Boligen er romslig med soner som er enkle å møblere.

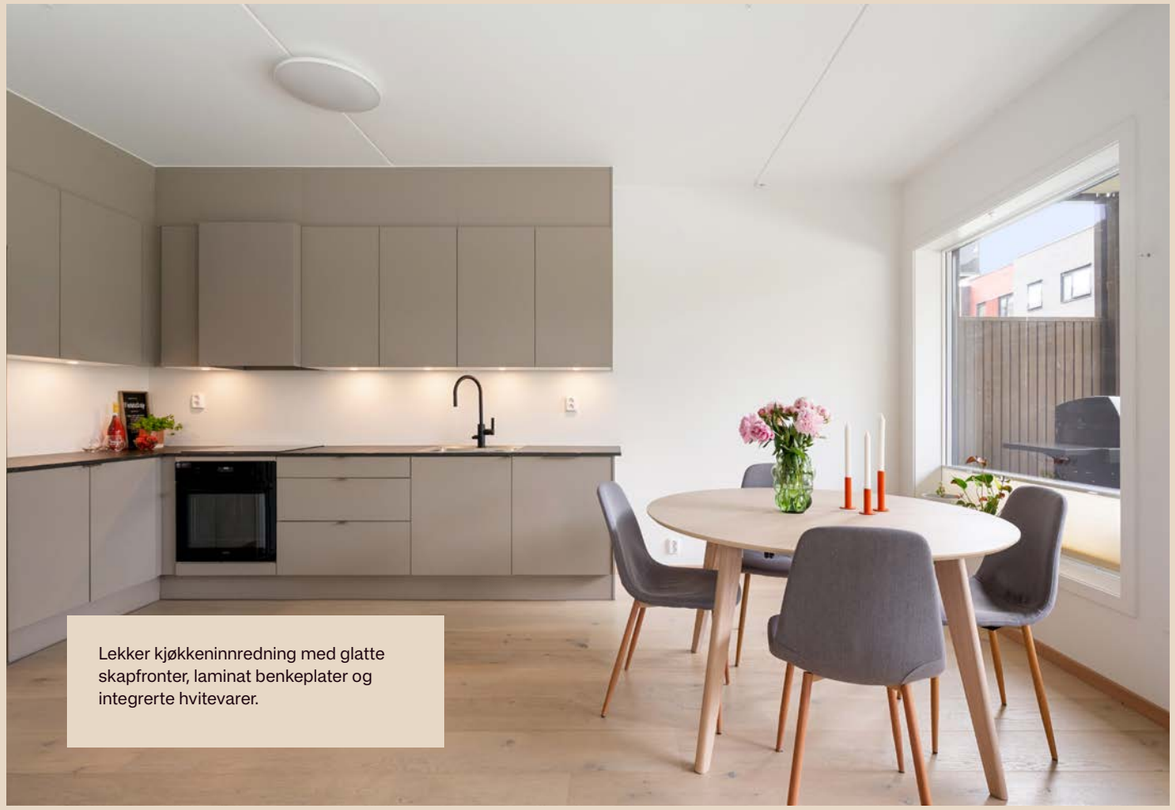
Det er adkomst til en nordvestvendt terrasse på bakkeplan på ca. 16 kvm.



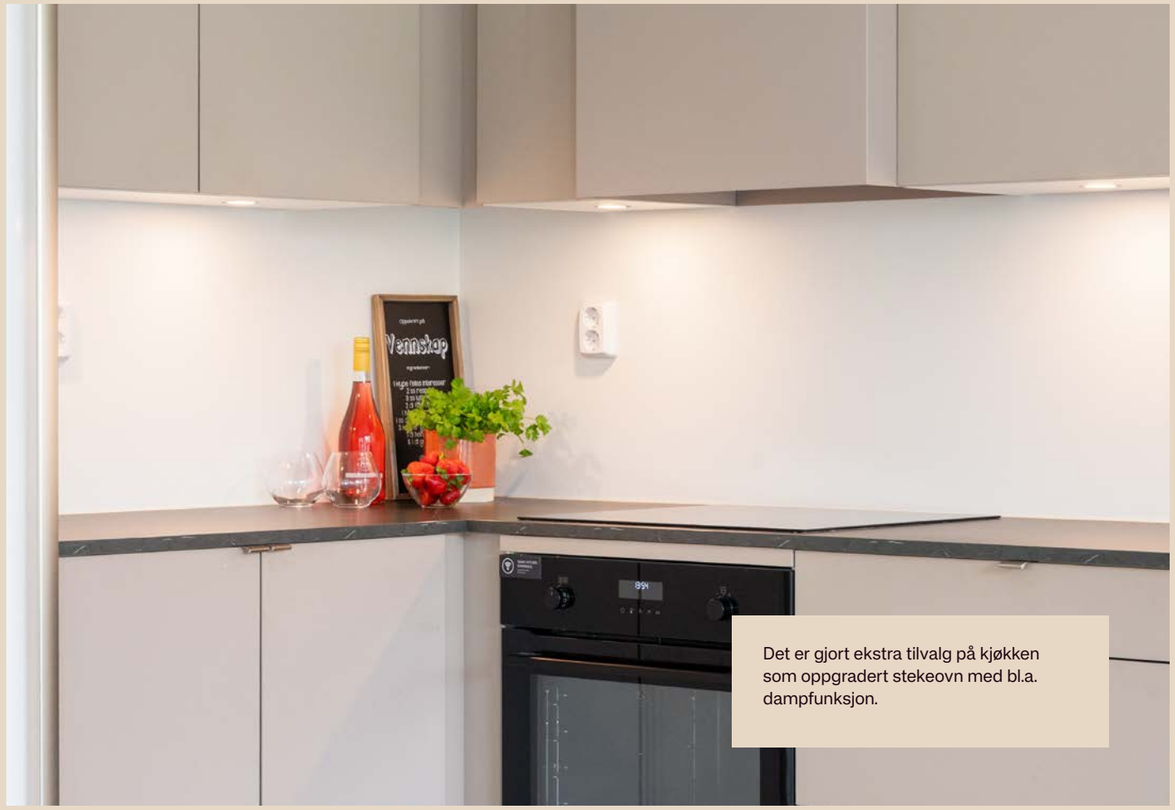
Selger opplyser om gode solforhold på terrassen.



Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin og stekeovn med induksjon koketopp.

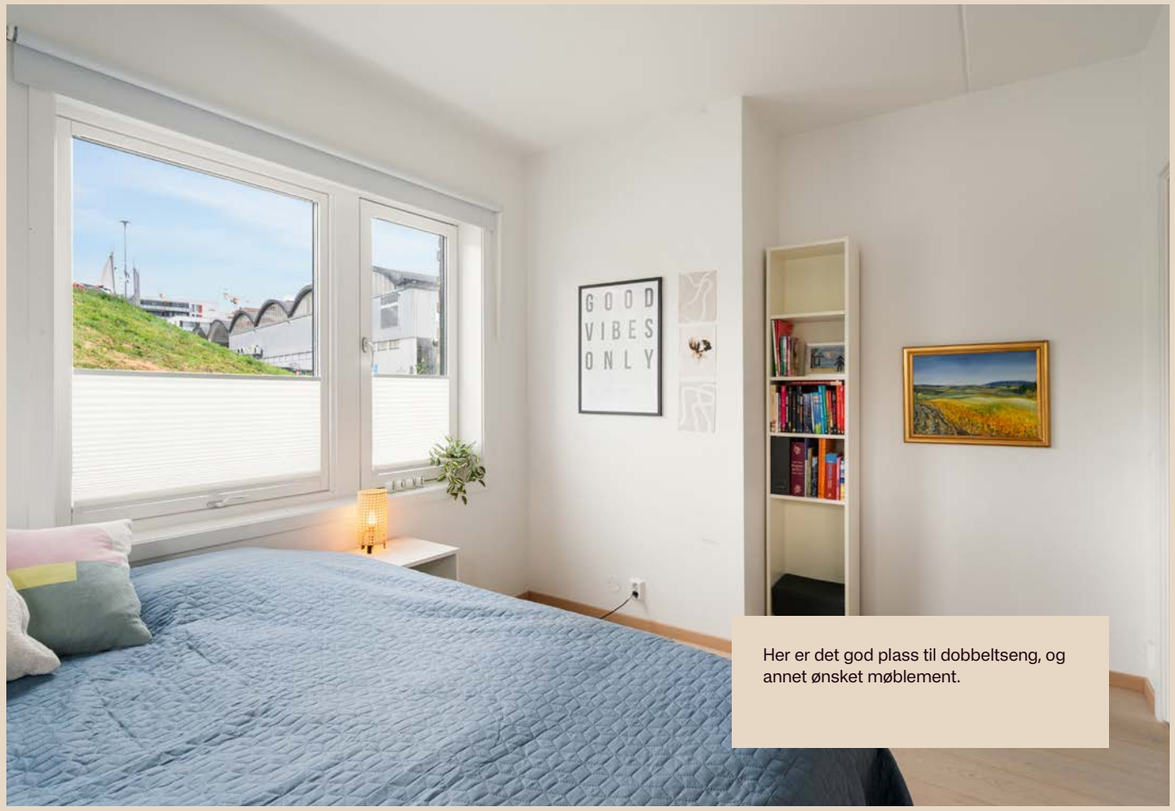


Lekker kjøkkeninnredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater og integrerte hvitevarer.

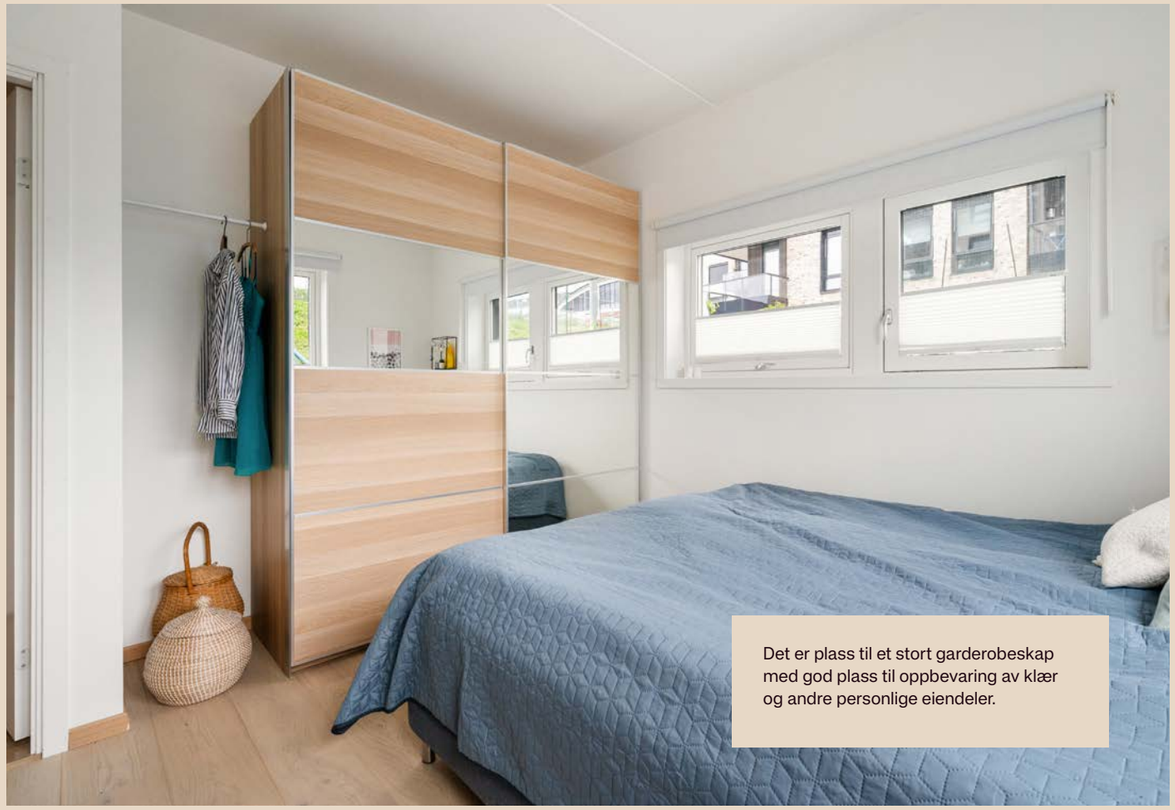


Det er gjort ekstra tilvalg på kjøkken som oppgradert stekeovn med bl.a. dampfunksjon.

Boligen har 4 soverom hvor alle er av god størrelse.

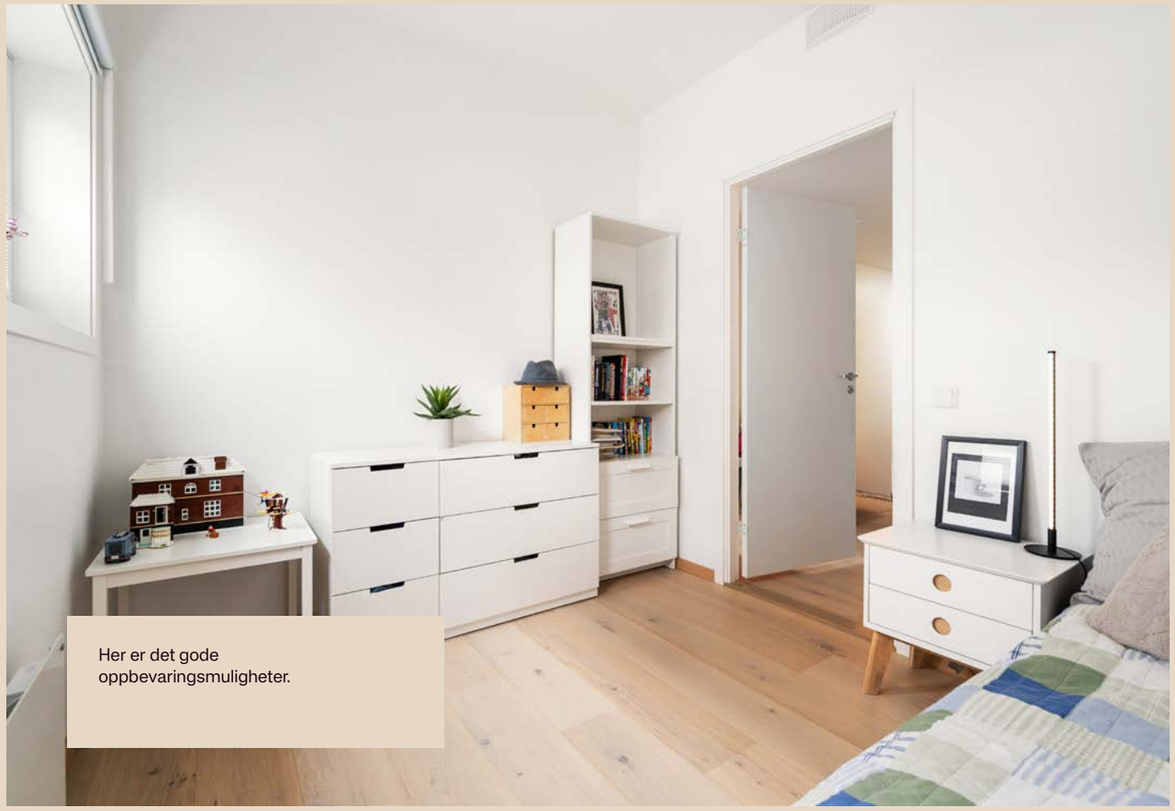


Her er det god plass til dobbeltseng, og annet ønsket møblement.

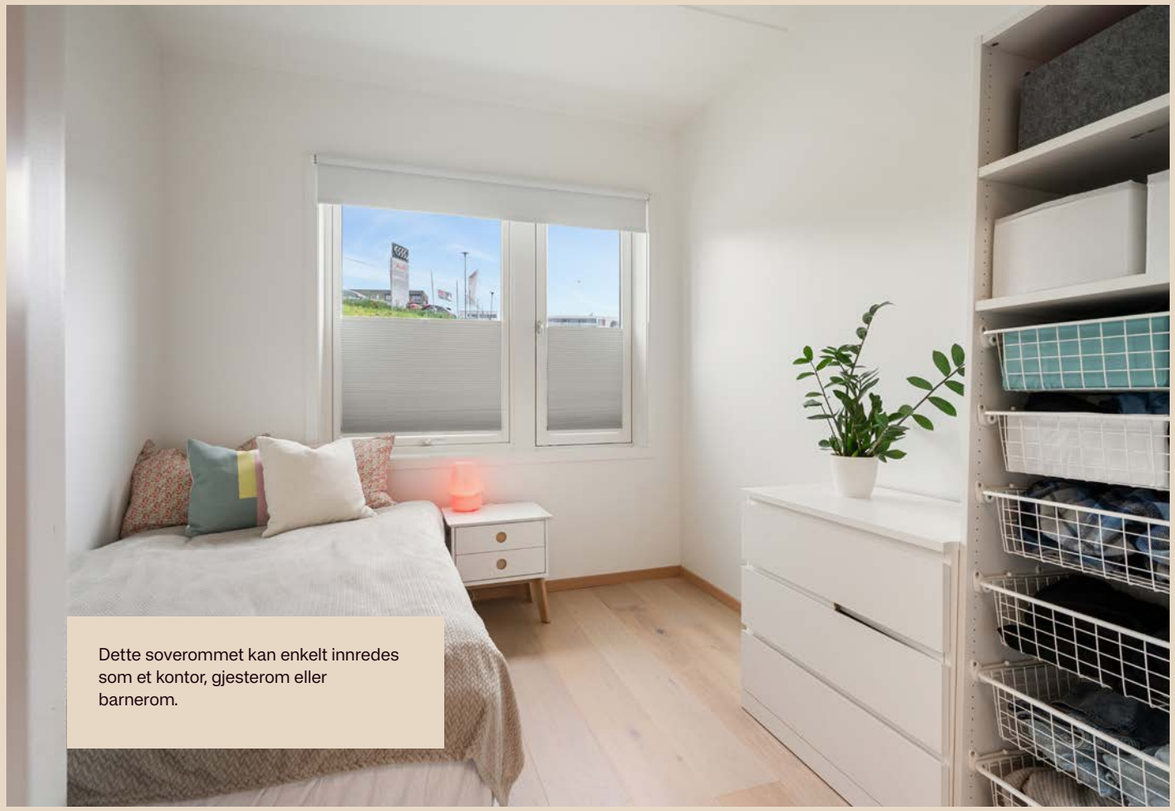


Det er plass til et stort garderobeskap med god plass til oppbevaring av klær og andre personlige eiendeler.

Boligens andre soverom er også av god størrelse, og har plass til stor seng og tilhørende nattbord.

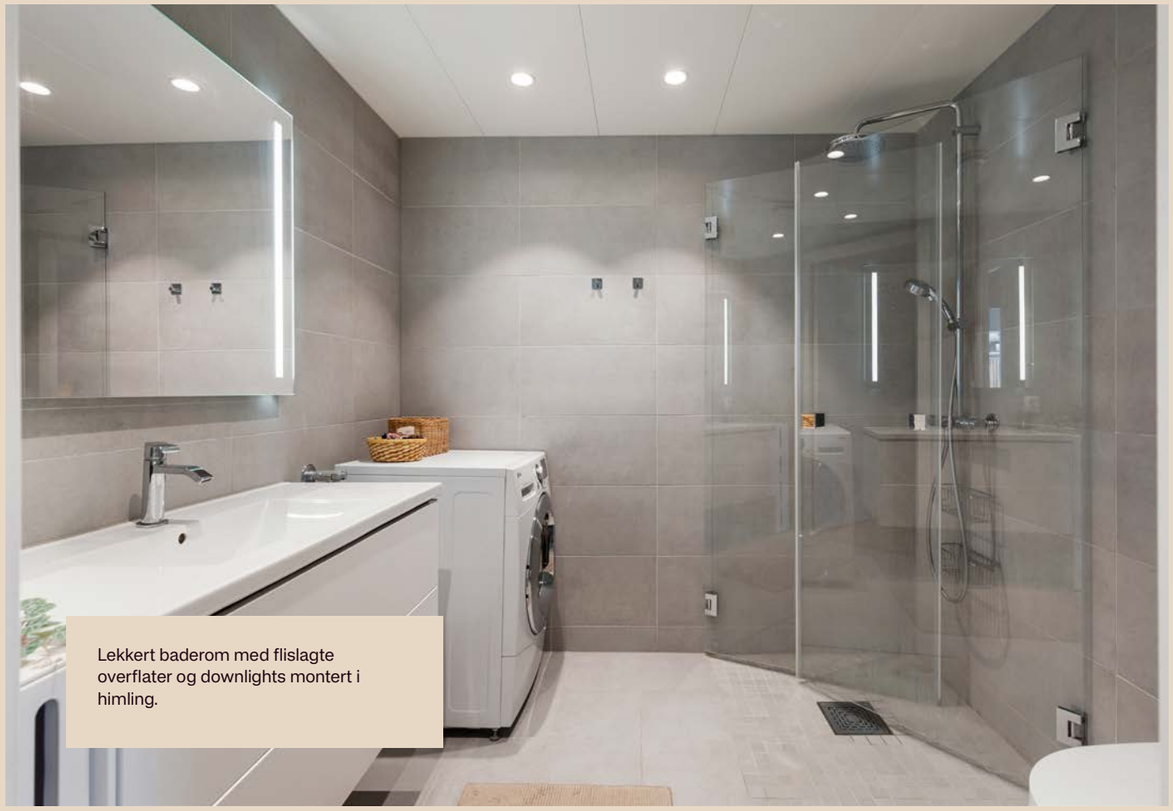


Her er det gode oppbevaringsmuligheter.

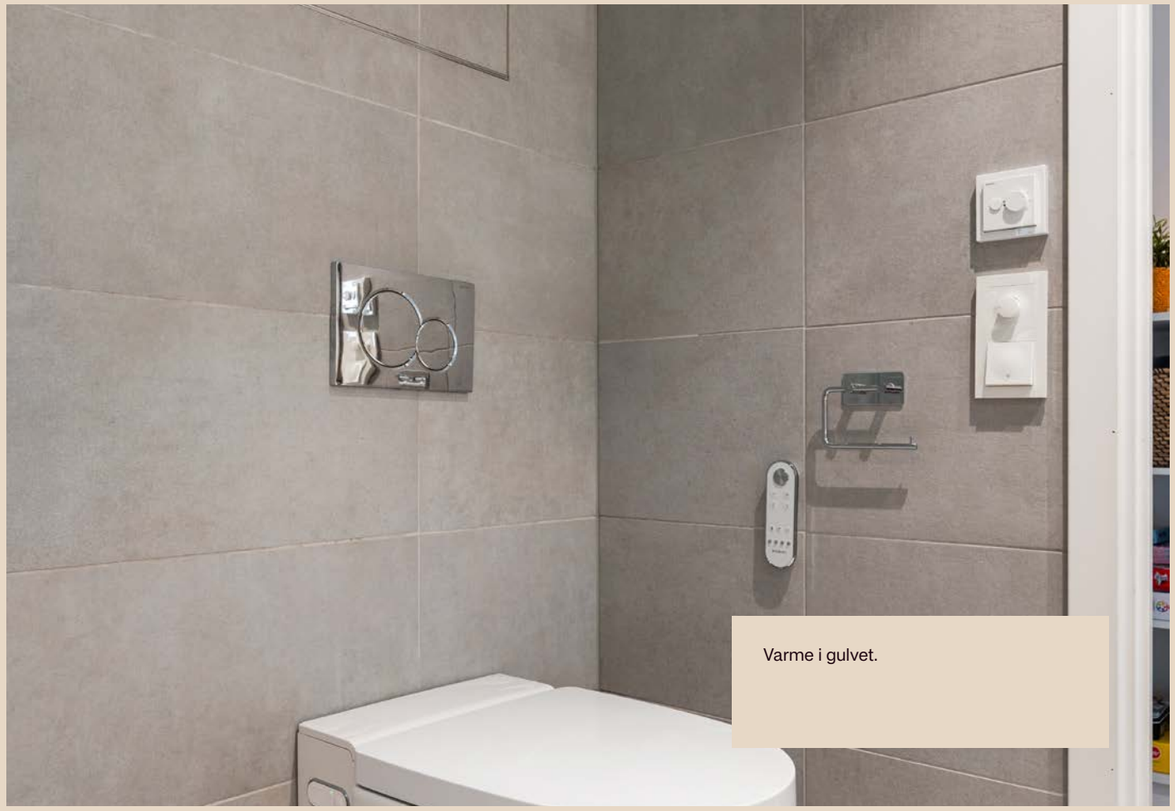


Dette soverommet kan enkelt innredes som et kontor, gjesterom eller barnerom.

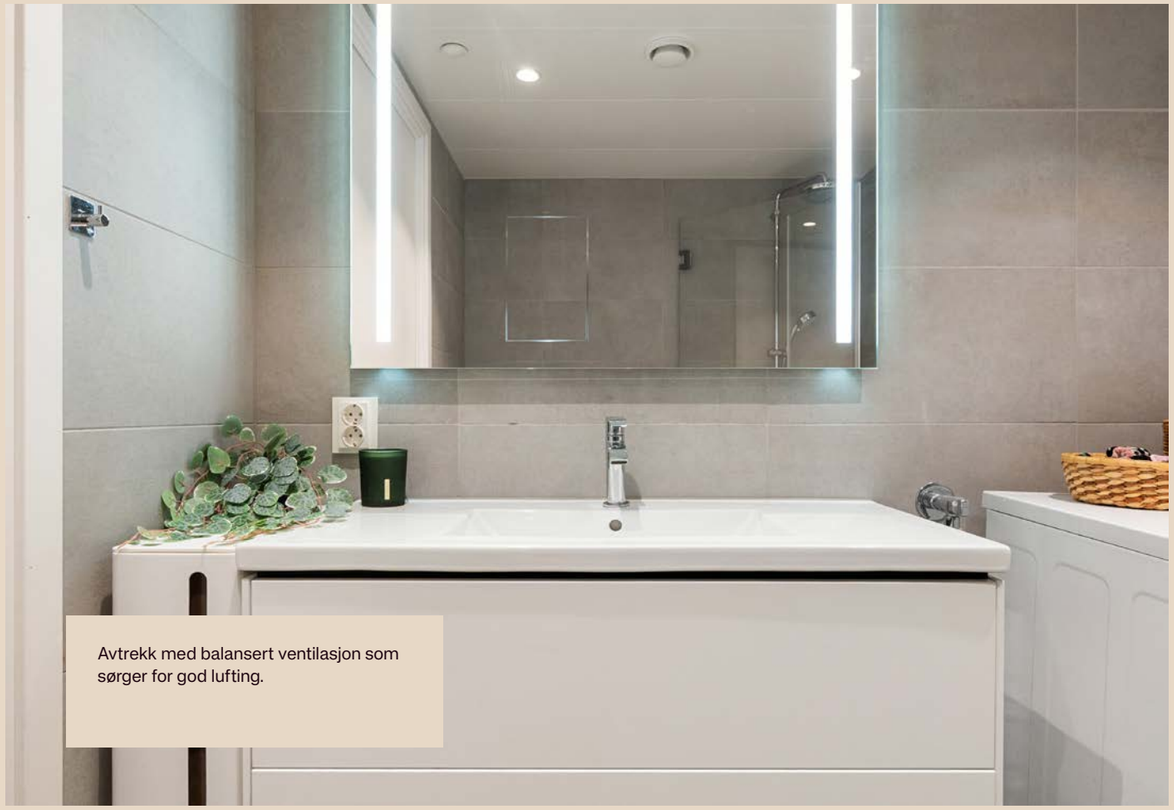
God plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord.



Lekkert baderom med flislagte overflater og downlights montert i himling.



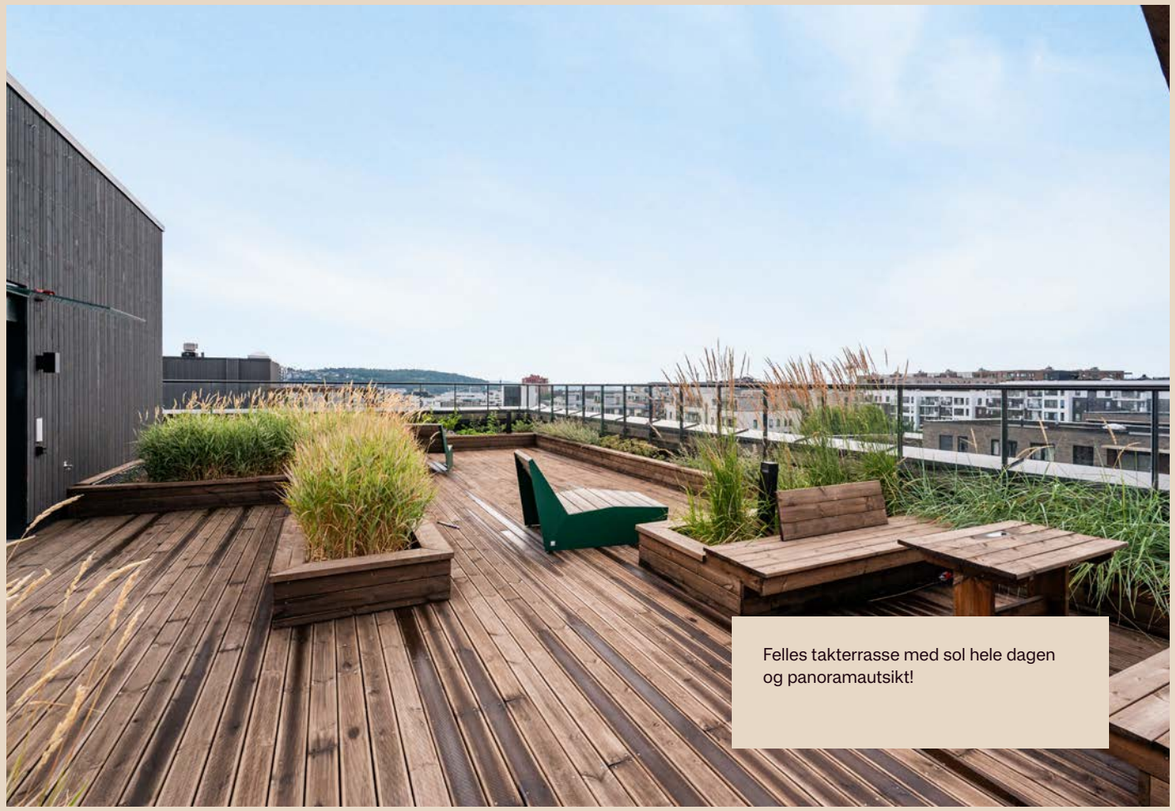
Varme i gulvet.



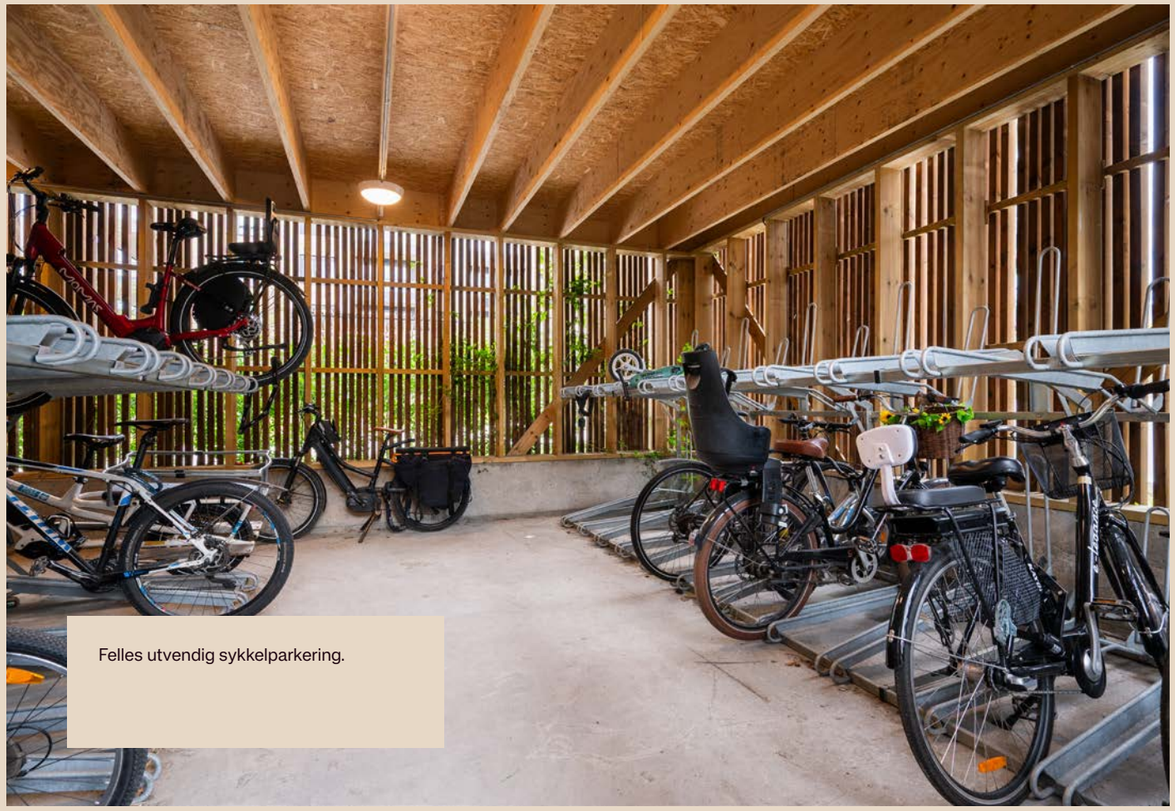
Avtrekk med balansert ventilasjon som sørger for god lufting.

Innbydende og romslig entré med god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko.

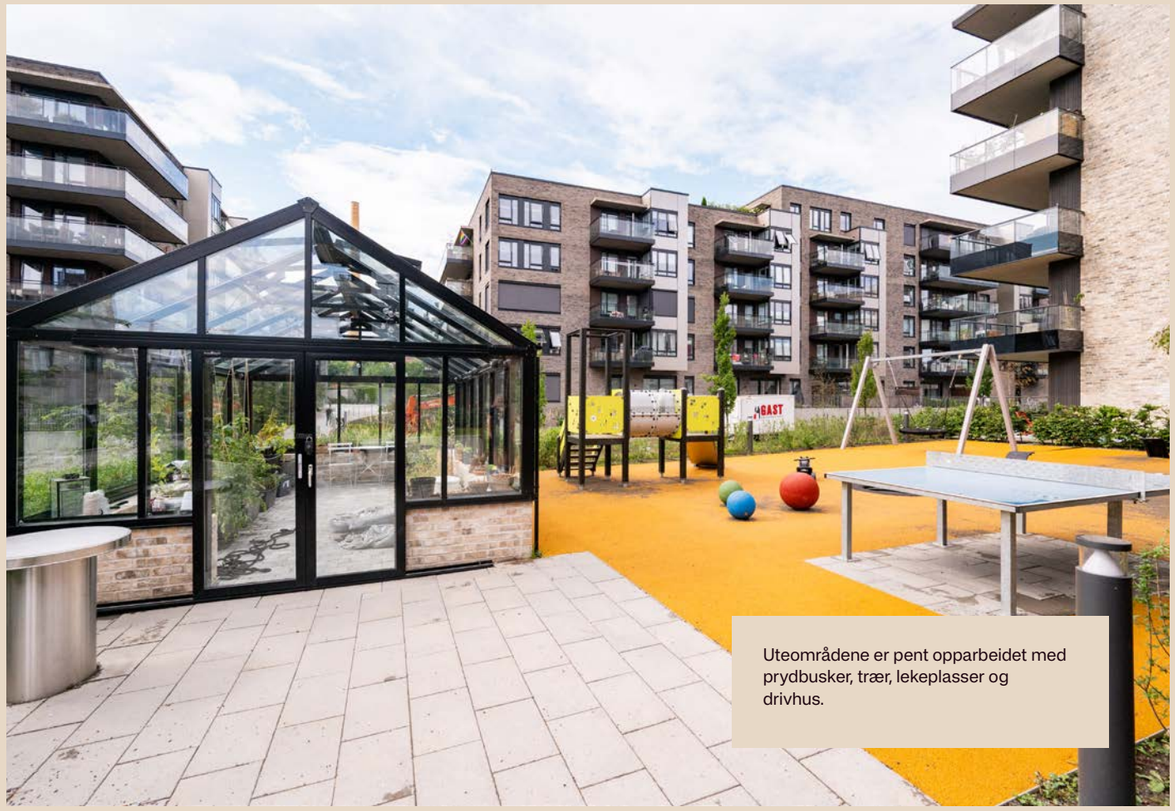
Felles selskapslokale.



Felles takterrasse med sol hele dagen og panoramautsikt!

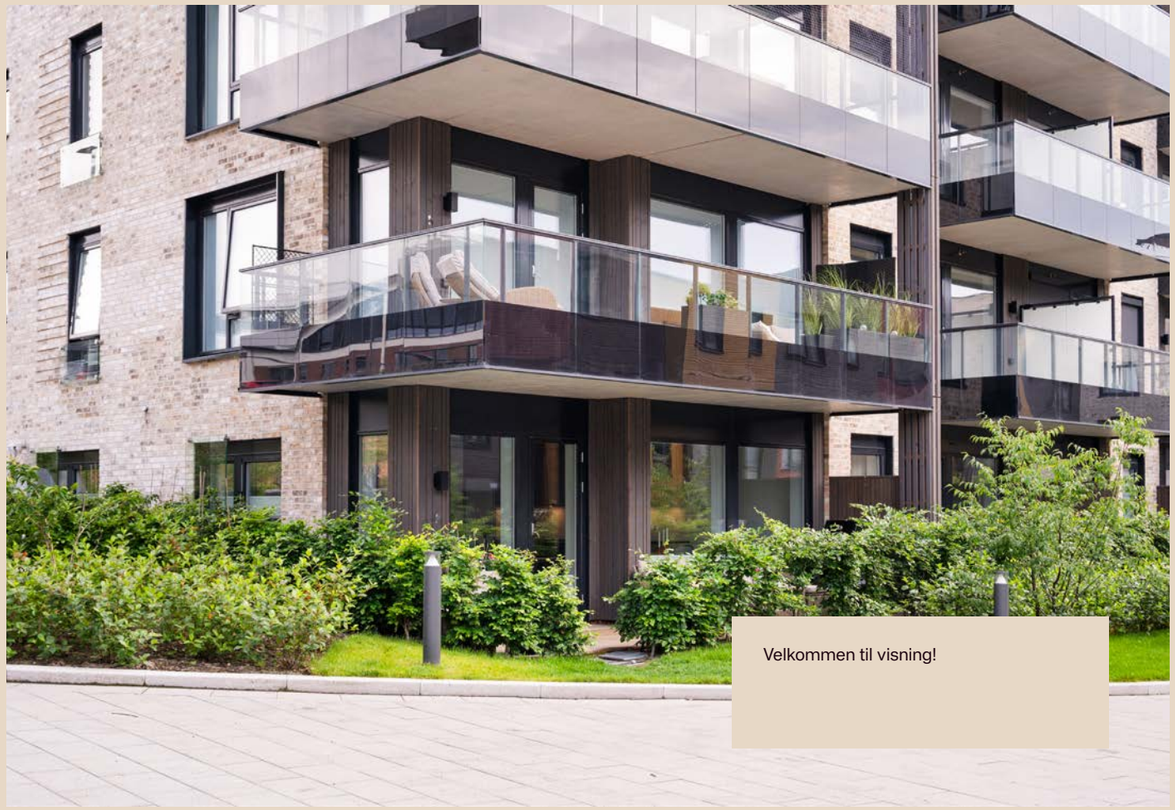


Felles utvendig sykkelparkering.

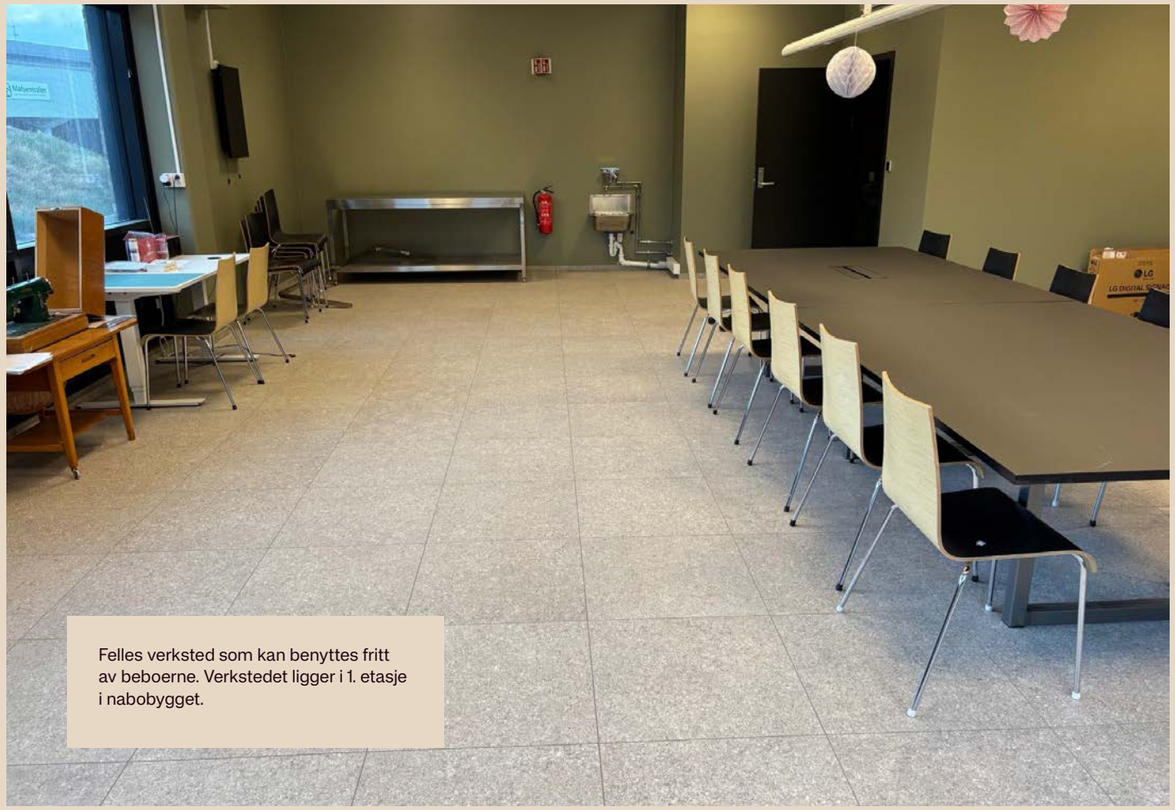


Uteområdene er pent opparbeidet med prydbusker, trær, lekeplasser og drivhus.

Felles vaskestasjon for sykkel.



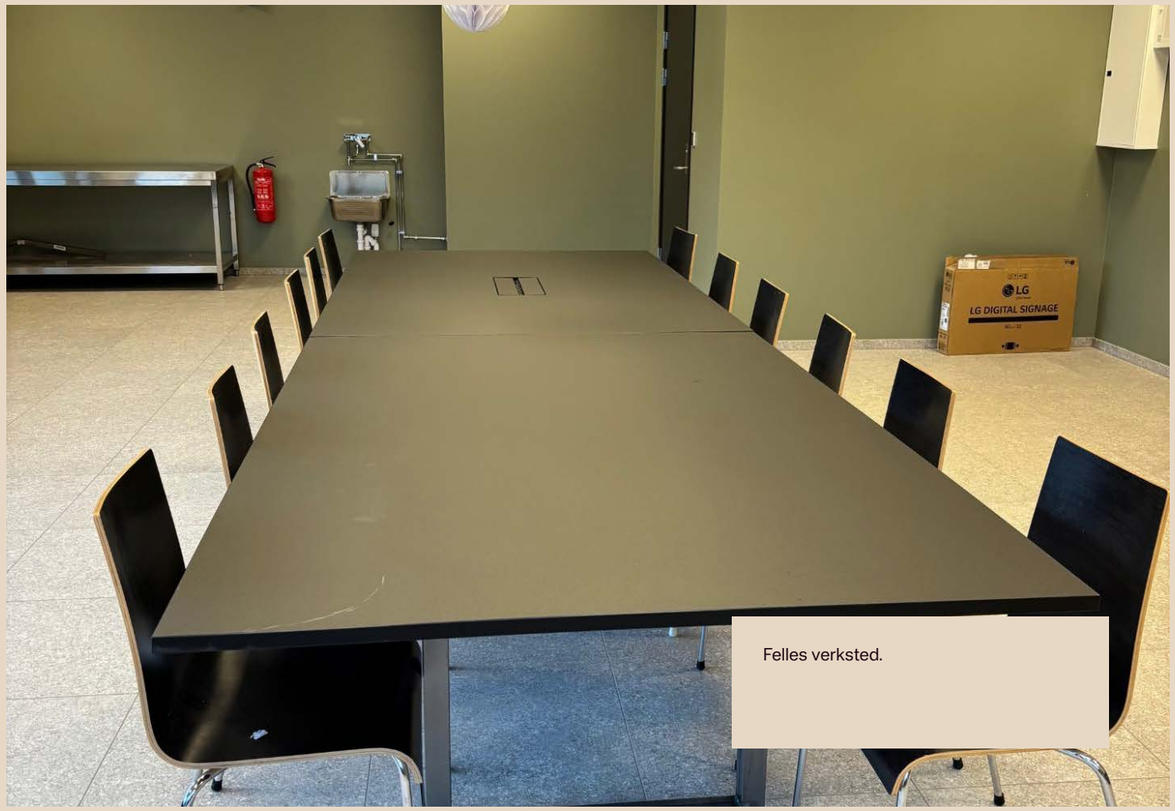
Velkommen til visning!



Felles verksted som kan benyttes fritt av beboerne. Verkstedet ligger i 1. etasje i nabobygget.

Felles verksted.

Felles verksted.



Felles verksted.

Plantegning

Takstmann Jan Berby MNTF

Gladengveien 12 C, lnr 47

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende.
Arealer er oppmålt på stedet.

GLADENGVEIEN 12C

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning
Kr 5 600 000

Omkostninger kjøpers beløp
5 600 000,00 (Prisantydning)
3 099 939,00 (Andel av fellesgjeld)
---
8 699 939,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysingsgebyr hjemmel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
---
1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
9 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

---
8 701 029,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
8 709 929,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr
Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk
Kr 8 709 929

Felleskostnader
Felleskostnader kr 18 389,- pr. mnd

Felleskostnader inkulderer: A konto fjernvarme 1 110,-
Lån nr: 9820855634; IN lån 1 - Akonto renter 13 382,51,-
Lån nr: 9820855634; IN lån 1 - Akonto avdrag 0,00
(Avdragsfrihet til og med 31.05.2034)
Regulering lån 1 -53,00,-
Felleskostnader 3 700,00,-
TV/Bredbånd 250,00,-
I posten felleskostnader ligger foretningsførsel, felles drift og vedlikehold, felles forsikring, kommunale avgifter, mm.

Techem gjør avregning for fjernvarme og varmtvann. 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.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Informasjon: Inkl. i felleskostnader.

Fellesgjeld
Kr 3 099 939 pr. 17.07.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208556347
Restsaldo: 3 099 939,00
Kapitalkostnader: 14 603,41
Avdragsfrihet til og med 31.05.2034

Lånebetingelser fellesgjeld: Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208556347
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,18%
Restsaldo 419 997 391,24
Innfrielsesdato: 30.07.2058
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

OM EIENDOMMEN

Avdragsfrihet til og med 31.05.2034

Borettslaget vil tilby IN-ordning med nedbetaling to ganger pr. år. Første mulig tidspunkt er 30.7.2024, deretter årlig 31.12. og 30.06 hver år.

Sikringsordning
Borettslaget har sikringsordningen GBF (garantert betaling av felleskostnader) hos OBOS Factoring AS.

Andre kostnader:
TV/Internett/Bredbånd: Bredbånd inkl. i felleskostnader mot en kostnad på kr 250,-.
1000/1000 Mbits bredbånd. GlobalConnect leverer fibernett

Formue:
Andel fellesformue: Kr 9 800

Formueverdi
Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.
Megler har ikke lyktes med å innhente formuesverdi for eiendommen.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i den spennende og stadig voksende bydelen Ensjøbyen, i Gamle Oslo. Området grenser til Hovindammen, idylliske Lille Tøyen Hageby, Marienfryd, Kampen og Vålerenga – og byr på en kombinasjon av urbant liv og grønne omgivelser.

Området er barnevennlig og rolig, med flotte grøntområder som Tiedemannsparken og Hovinbekken rett utenfor døren. Sameiet er i stor grad bilfritt, noe som bidrar til en trygg og familievennlig atmosfære. Hasle er et nabolag hvor både små og store trives.

Ensjøbyen er i sterk utvikling, med stadig nye boliger, servicetilbud, friområder og forbedret infrastruktur. På den tidligere teglverkstomten ved Hasle Torg er det etablert en stor skole med flerbrukshall, grønne parker med vannanlegg, gang- og sykkelveier, kunstgressbane og belysning langs broene.

Kollektivtilbudet er svært godt, med Ensjø T-bane (linje 1–4) og bussruter (21, 28, 60 samt flybuss) i umiddelbar nærhet. I tillegg er det gangavstand til både Hasle T-bane (linje 5) og Tøyen T-bane (linje 1–4). Bysykkelstasjoner finnes blant annet ved Tiedemannsparken og Hasle Torg.

Tur- og sykkelveinettet er omfattende, og hovedrutene fra Groruddalen, Grefsenkollen og Østmarka passerer rett forbi. Her er det kort vei til grønne perler som Valle Hovin, Hasleparken, Tøyenparken, Kampen park og Botanisk hage. Tiedemannsparken ble kåret til Østlandets beste uterom i 2022, og restaureringen av Hovinbekken ble tildelt Oslo bys arkitekturpris i 2023.

Sentrumsnær beliggenhet gjør det enkelt å komme seg rundt – enten til fots, med sykkel, kollektivt eller bil.

I nærområdet finner du Hasle Torg og Ensjø med treningssentre, dagligvarebutikker (Rema 1000 og Kiwi rett i nærheten), vinmonopol, kaféer og annen servicetilbud. Flere fritidstilbud finnes også i kort avstand, som fotballbaner, svømmehall, skøytebaner og det splitter nye Tøyenbadet med innendørs og utendørs bassenger.

Nabolaget preges av et inkluderende og engasjert lokalmiljø. På Marienfryd finner du både sushi- og thairestaurant, take-away med pizza og grill, samt frisør og make-up. I nærliggende Petersborgkvartalet ligger kafé og bakeriet Boulangerie M, med pizzaservering på kvelden og søndagsåpen Joker-butikk.

Et naturlig samlingspunkt i området er Vinslottet – det ikoniske bygget som tidligere huset Vinmonopolets tapperi. Nå er det et levende senter med butikker, kaféer, frisør, legekontor og hyggelige møteplasser – perfekt for alt fra ukeshandelen til musikkbingo eller en avslappende søndagsmiddag med naboer og venner.

Barnehager, skoler og fritidstilbud
Boligen i Gladengveien 12E sogner i dag til Hasle skole. Full oversikt over barnehager og skoler finnes i vedlagt nabolagsprofil. Merk at skolekretser kan endres årlig, og kjøpere oppfordres til å kontakte kommunen/ bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon dersom dette er av betydning.

Les mer om utviklingen av Ensjøbyen på:
www.ensjobyen.no

Parkering
Ekstra bred parkeringsplass m/EL i oppvarmet garasjeanlegg. Plass nr. 39.

Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre.

Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for HC-plass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget.

Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne.

Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste. Eventuell kostnad til flytting av privat ladestasjon på HC-plass, i forbindelse med bytte av parkeringsplass, dekkes av andelseier som gjør krav på HC-plass.

Adkomst
På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 6342 m^2

Borettslagets tomt.
Mellom boligene ligger romslige gårdsrom med store hager som gir rikelig med boltreplass for både barn og voksne.

Beboerne har tilgang til tre felles takterrasser, med direkte heisadkomst fra oppgangen som vender mot gårdsrommet.

I tillegg finnes et felles veksthus, en pergola og et sykkelskur – tilrettelagt med sykkelvask og utstyr for enkle servicejobber.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom
Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert [sett inn dato]. Midlertidig brukstillatelse bekrefter at boligen lovlig kan benyttes, men at det fortsatt gjenstår arbeid før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må følgende tiltak gjennomføres på eiendommen:
- Noe beplantning som vil bli utført når temperaturen tillater det til våren.
- Etablering av boder til rekkehusene.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ikke vil bli utstedt for ufullførte byggesaker/bygningsmeldinger som er fra før 1998.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 09.04.2024.

Innhold

1. etasje: Entré, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom, Bod, Soverom 4, Stue/kjøkken
Kjeller: Bod

Areal
BRA - i: 92 m²
BRA - e: 5 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 97 m²
TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-e: 5 m² Bod
1. etasje
BRA-i: 92 m² Entré, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom, Bod, Soverom 4, Stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje
1. etasje
17 m² Terrasse

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk
Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling
Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.
Takhøyde 2.70m, rom med nedsenket himling 2,40m.

Standard

INNVENDIG
Oppholdsrom med enstav eikeparkett på gulvene, malte mur og platekledde vegger og nedsenket himling med malte plater i entre.
Førøvrig malte betonghimlinger.
Hvite folierte innerdører med hvitmalte karmer.
Skyvedørsgarderobe montert på et soverom
Vinduer med trerammer og tre-lags isolerglass.
Entredør i Brannklasse EI-30 og Lydklasse dB40.
Balkongdør med treramme og 3-lags isolerglass.

VÅTROM
Baderom er et prefabrikkert baderom med flislagte overflater og montert som et ferdig rom under oppførelse av eiendommen.
Flislagte vegger og panel plater i himlinger. Downlights montert i himling på bad.
30/30 fliser på hovedgulv og nedsenket dusjgrube med 5/5 fliser og
lokalt fall mot sluk.

KJØKKEN
Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater, nedfelt oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin og stekeov med induksjon koketopp. Water-guard og komfyrvakt montert.
Kjøleskap ikke trukket fram under befaring og det er uvisst om det er skade på parkett under kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Felles hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler.
Vanninstallasjoner i leiligheten montert med "rør i rør" system (PEX).
Fordelingsskap med stoppekraner på bad.
Hoved avløpsrør av plast lagt skjult i kanaler.
Balansert ventilasjonsanlegg montert i borettslaget.
Avtrekk fra kjøkken og bad og tilluft til soverom og stue.
Det er montert sprinkleranlegg i sameiet
Leiligheten er oppvarmet med varmekonvektor samt gulvvarme på bad og panelovner på tre soverom

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

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

Byggemåte
I forbindelse med salget er det blitt utarbeidet en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter nøye leser gjennom disse dokumentene før de legger inn bud.

Informasjonen som er gitt i tilstandsrapporten regnes som kjent for kjøper, og det vil ikke være anledning til å reklamere på forhold som er omtalt der. Spesielt forhold merket med TG2 og TG3 bør vurderes grundig, da disse indikerer at det foreligger avvik fra normal slitasje eller høy alder, som kan medføre behov for utbedringer. Bygningsdeler som er markert med TGIU er ikke undersøkt av takstmannen.

Nedenfor følger en beskrivelse av boligen basert på tilstandsrapporten:
Byggemåte:
Boligblokk med 6 etasjer og kjeller/garasjeplan. Adkomst er både fra felles gårdsplass og fortau.
Eiendommen fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i støpt betong. Støpt kjellergulv. Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere.
Stål og betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner, utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet med spekkmurt teglstein og panel.
Flatt tak i betongkonstruksjon, tekket med folie og innvendig nedløp.
Støpte trapper belagt med vinylbelegg og malte murvegger mellom etasjene. Flislagt inngangsparti.
Eiendommen har personheis med adkomst garasje

TG IU Konstruksjoner som ikke er undersøkt.
Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom.
Hulltaking er ikke foretatt da dette er en prefabrikkert baderomskabin.

Øvrig informasjon

Adresse
Gladengveien 12C, 0661 OSLO

Gnr. 129, bnr. 34, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.Andelsnr. 47 i Humlehagen Borettslag med orgnr. 927876728

Selger
Sigrid Thori Kroken

Borettslag
Humlehagen Borettslag

Organisasjonsnummer: 927876728

Andelsnummer: 47

Boligen er tilknyttet Humlehagen Borettslag. Borettslaget består av 133 leiligheter og 9 rekkehus.
Forretningsførsel ved OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Dugnad må påregnes.
Dyrehold er tillatt.
Org. nummer: 927876728
Forsikring: Tryg forsikring (8723417)
Kontaktinfo: humlehagen@styrerommet.no

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Borettslagets forsikringsselskapTRYG FORSIKRING(46000)

Polisenummer fellesforsikring: 8723417

Husdyr: Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.
Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Forkjøpsrett: Praktiseres ikke.

Styregodkjennelse: I henhold til borettslagets vedtekter må kjøper godkjennes av styret som ny andelseier. Det er kjøpers ansvar at styregodkjenning blir gitt, men styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Regnskapet for 2024 viser et overskudd på 57 797 740,-.
Regnskapet for 2025 er budsjettert med et overskudd på 194 000,-.

Vedtekter/husordensregler
Vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke
Energikarakter: Ikke angitt

Energifarge: Ikke angitt

Info energiklasse
Selger har ikke fått energimerket boligen i forbindelse med salget. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før salgsavtale er inngått, kan kjøper få utarbeidet en energiattest ved hjelp av ekspert, på selgers regning, innen ett år etter at avtalen om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
- Fjernvarme
- Panelovner

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 3 500 kWh for 2024. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulering
Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside. Området er under utvikling og det må forventes noe byggestøy i nærområdet.

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

301/129/34:
09.07.1942 - Dokumentnr: 6983 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.1942 - Dokumentnr: 6984 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:32
Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.1946 - Dokumentnr: 2526 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.1946 - Dokumentnr: 4320 - Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.1946 - Dokumentnr: 4320 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.1946 - Dokumentnr: 4320 - Erklæring/avtale
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1947 - Dokumentnr: 2472 - Best. om vann/
kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.1948 - Dokumentnr: 8548 - Best. om vann/
kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:32
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.1966 - Dokumentnr: 7748 - Best. om vann/
kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:32
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1977 - Dokumentnr: 6394 - Best. om vann/
kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:32
Gjelder denne registerenheten med flere

21.07.1997 - Dokumentnr: 44103 - Best. om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere

21.07.1997 - Dokumentnr: 44103 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:34
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:32
Gjelder denne registerenheten med flere

21.07.1997 - Dokumentnr: 44133 - Erklæring/avtale
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/
jernbanegrunn
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:32
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2015 - Dokumentnr: 70810 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett til å legge og ha liggende hovedledninger med
kummer på eiendommen
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

05.04.2019 - Dokumentnr: 408033 - Bestemmelse om
adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rettighetshaver allmennheten
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2021 - Dokumentnr: 556143 - Bestemmelse om
adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:115
Bestemmelse om solidaransvar for vedlikehold av bro
Bestemmelse om sletting
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.2025 - Dokumentnr: 773895 - Bestemmelse om
adkomstrett
Rettighetshaver: Gladengveien Utvikling AS
Org.nr: 997 403 665
Kan ikke selges eller overføres uten samtykke fra
Humlehagen Borettslag, org.nr. 927876728

03.07.2025 - Dokumentnr: 773895 - Bruksrett
Rettighetshaver: Gladengveien Utvikling AS
Org.nr: 997 403 665
Kan ikke selges eller overføres uten samtykke fra
Humlehagen Borettslag, org.nr. 927876728

03.07.2025 - Dokumentnr: 773895 - Bestemmelse om
parkering
Rettighetshaver: Gladengveien Utvikling AS
Org.nr: 997 403 665
Kan ikke selges eller overføres uten samtykke fra
Humlehagen Borettslag, org.nr. 927876728

13.06.1942 - Dokumentnr: 6018 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:129 Bnr:32

21.02.1979 - Dokumentnr: 970140 - Sammenslått med
denne matrikkelenhet:
GNR. 122, BNR. 356

30.04.2021 - Dokumentnr: 505838 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:129 Bnr:32

18.04.2023 - Dokumentnr: 393724 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:129 Bnr:137

21.07.1997 - Dokumentnr: 44103 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:137
Overført fra: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:32
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2021 - Dokumentnr: 556143 - Bestemmelse om
adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:115
Bestemmelse om vedlikehold
Rett til å benytte broen for nyttekjøretøy
Bestemmelse om solidaransvar
Broen skal være tilgjenglig for allmenn ferdsel
Bestemmelse om sletting

11.05.2021 - Dokumentnr: 556143 - Bestemmelse om
adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:1 Snr:1
til
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:129 Bnr:1 Snr:333
Bestemmelse om solidaransvar for vedlikehold av bro
Bestemmelse om sletting
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie
Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til

andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Konsesjon
Kommentar Bo- og driveplikt: Det er ikke boplikt for eiendommen.

Kommentar konsesjon: Kjøp av eiendommen krever ikke konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke om konsesjonsfrihet.

Odel
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

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

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse
Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring
Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/

Lovanvendelse
Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende so men mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk
Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig
Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering
På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:
Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:
Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering
Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemøte

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglers vederlag
1% provisjon: kr 115 999,39
Tilrettelegging: kr 15.000
Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.
Markedspakke: kr 23.900
Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Utlegg:
Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 22 570,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.
Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 194 769,39
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:
Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og utført arbeid. Dette omfatter blant annet

vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak:

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Oppdragsanvarlig
Michelle Lehn Jensen
Eiendomsmegler MNEF | Partner
michelle.lehn@emera.no
Tlf: 458 84 505

Meglerforetaket
Emera No2 AS
Organisasjonsnummer 934963407
Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO
Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato
24.07.2025

GLADENGVEIEN 12C

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EMERA Oslo Øst

Oppdragsnr.
02250064

Selger 1 navn
Sigrid Thori Kroken

Gateadresse
Gladengveien 12C

Poststed	Postnr
OSLO	0661

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 02250064

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeanlegg

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 02250064

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 02250064

Tilleggskommentar

Nybygg fra 2024

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 02250064

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sigrid Kroken	49c2c2d1b4eb75ce55519 a781f44a066bd86aaab	22.07.2025 13:49:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250064

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Nabolagsprofil

Gladengveien 12C - Nabolaget Ensjø - vurdert av 319 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

Gladengveien Linje 5N, FB5A, 21, 126	3 min 0.2 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.6 km
Helsfyr T-bane, buss	13 min 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.2 km
Carl Berners plass Linje 17	21 min 1.7 km

Skoler

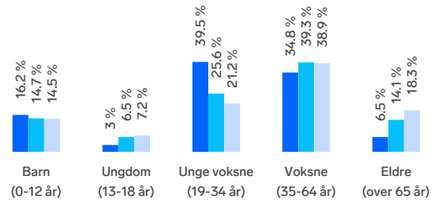
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	8 min 0.7 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	11 min 0.9 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	6 min 0.4 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	14 min 1.1 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	7 min 0.6 km
Valle Hovin videregående skole	14 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Stålverkskroken barnehage (1-5 år) 80 barn	2 min 0.2 km
Espira Marienfryd barnehage (1-5 år) 115 barn	5 min 0.4 km
Fyrstikkalleen barnehage (1-5 år) 113 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Kiwi Ensjø	5 min
Rema 1000 Ensjø Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km

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

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Fyrstikkaleen flerbrukshall Aktivitetshall	7 min 0.6 km
Teglverkstomta Idrettshall Aktivitetshall	8 min 0.7 km
Fresh Fitness Ensjø	6 min
SATS Hasle	8 min

Boligmasse

- 3% rekkehus
- 97% blokk

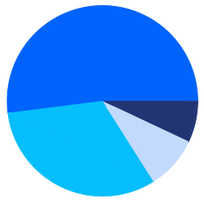
«En liten grønn oase "midt i byen"»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

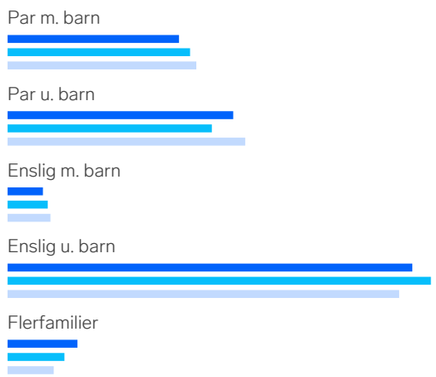
Hasle Torg	8 min
Apotek 1 Ensjø	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 52% i barnehagealder
- 32% 6-12 år
- 9% 13-15 år
- 7% 16-18 år

Familiesammensetning



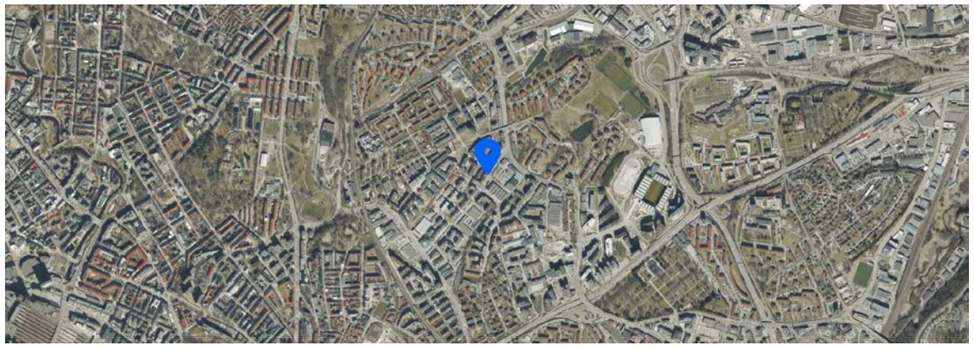
0% 47%

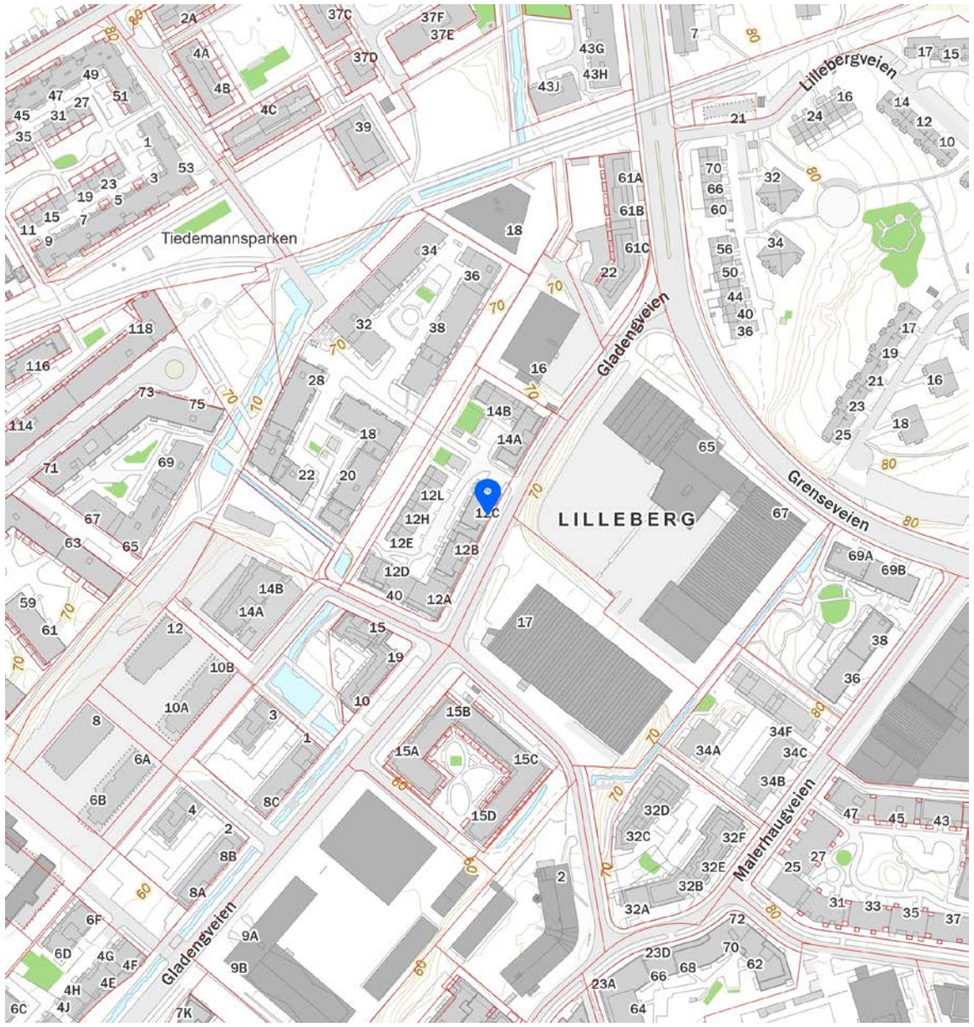
- Ensjø
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

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

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





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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Gladengveien 12 C, 0661 OSLO
OSLO kommune
gnr. 129, bnr. 34
Andelsnummer 47

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 92 m²

Befaringsdato: 13.06.2025 **Rapportdato:** 22.06.2025 **Oppdragsnr.:** 15467-2840 **Referansenummer:** UH1839

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Berby

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømrer/tømrermester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig

Jan Berby
Uavhengig Takstingeniør
jan@takstpartner.no
924 69 095

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokken er oppført og gitt midlertidig brukstillatelse i 2024 etter gjeldende byggeskikk og forskrifter, TEK 17. Overflater og våtrom er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder.
Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Kommentarer vedrørende vedlikehold osv. er anført i den tekniske beskrivelsen i rapporten.
Tilstandsanalysen har ikke avdekket noen symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG 0 og TG 1.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2024

VÅTROM Gå til side

Baderom er et prefabrikkert baderom med flislagte overflater og montert som et ferdig rom under oppførelse av eiendommen.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater og integrerte hvitevarer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

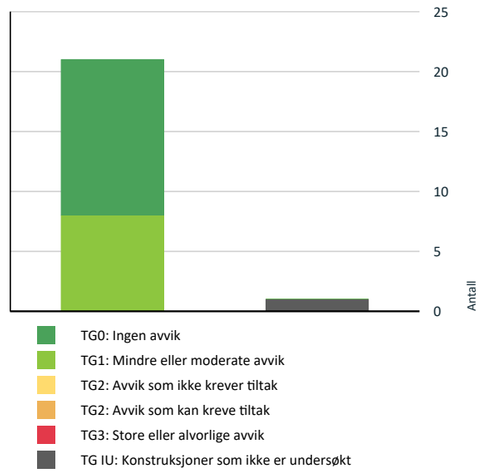
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggteknisk forskrift av 2017 (TEK17) ifølge rammetillatelse gitt 9/2-2021.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
2024	Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Boligblokk med 6 etasjer og kjeller/garasjeplan. Adkomst er både fra felles gårdsplass og fortau.
Eiendommen fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i støpt betong. Støpt kjellergulv. Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere.
Stål og betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner, utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet med spekkmurt teglstein og panel.
Flatt tak i betongkonstruksjon, tekket med folie og innvendig nedløp.
Støpte trapper belagt med vinylbelegg og malte murvegger mellom etasjene. Flislagt inngangsparti.
Eiendommen har personheis med adkomst garasje

Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 0 Vinduer

Vinduer med trerammer og tre-lags isolerglass.

Årstall: 2024

TG 0 Dører

Entredør i Brannklasse EI-30 og Lydklasse dB40. Balkongdør med treramme og 3-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst nordvestvendt terrasse på bakkeplan på 16,8m² fra stue.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Oppholdsrom med enstav eikeparkett på gulvene, malte mur og platekledde vegger og nedsenket himling med malte plater i entre.
Førøvrig malte betonghimlinger.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere.

TG 0 Radon

Bygning bygd etter TEK 10/17 skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses.

TG 1 Innvendige dører

Hvite folierte innerdører med hvitmalte karmer.

TG 1 Garderobe

Skyvedørsgarderobe montert på et soverom

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom er et prefabrikkert baderom med flislagte overflater og montert som et ferdig rom under oppførelse av eiendommen.

Årstall: 2024

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og panel plater i himlinger. Downlights montert i himling på bad.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

30/30 fliser på hovedgulv og nedsenket dusjgrube med 5/5 fliser og lokalt fall mot sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skuffeinnredning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget sisterne.
Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Avtrekk fra baderom tilkoplet felles ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dette er en prefabrikkert baderomskabin og kan unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater, nedfelt oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin og stekeov med induksjon koketopp. Water-guard og komfyrvakt montert.
Kjøleskap ikke trukket fram under befaring og det er uvisst om det er skade på parkett under kjøleskap.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

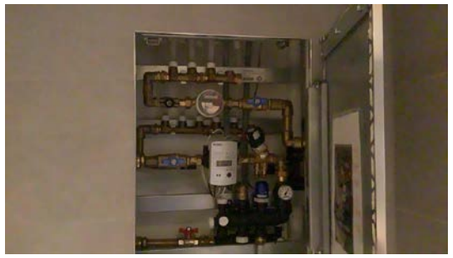
TG 0 Avtrekk

Ventilator over koketopp tilkoplet felles anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler.
Vanninstallasjoner i leiligheten montert med "rør i rør" system (PEX).
Fordelingsskap med stoppekraner på bad.



TG 0 Avløpsrør

Hoved avløpsrør av plast lagt skjult i kanaler.

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg montert i borettslaget. Avtrekk fra kjøkken og bad og tilluft til soverom og stue.

TG 0 Sprinkleranlegg

Det er montert sprinkleranlegg i sameiet.

TG 0 Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med varmekonvektor samt gulvvarme på bad og panelovner på tre soverom

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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer, 11x15 og 1x25 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser. Overspenningsvern montert.

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.
   2024 Anlegget er fra byggeår.

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

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

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

TG 0 Brannteknikse forhold

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 brannteknikse forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknikse 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 forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknikse forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Sprinkelanlegg. Sentralt røykvarslersystem. Pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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

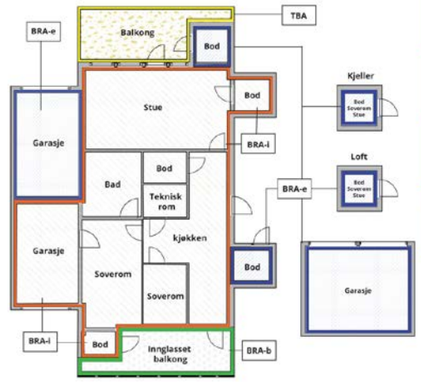
Hva er måleverdig areal?

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-e + 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 boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	92			92	17
Kjeller		5		5	
SUM	**92**	**5**			**17**
SUM BRA	**97**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom, Bod, Soverom 4, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.
Takhøyde 2.70m, rom med nedsenket himling 2,40m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	88	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.6.2025	Jan Berby	Takstingeniør
	Sigrid Thori Kroken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	129	34		0	6341.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gladengveien 12 C

Hjemmelshaver
Humlehagen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
47/HUMLEHAGEN BORETTSLAG	927876728	47	OBOS Eiendomsforvaltning Telefon: 22 86 59 99	Sigrid Thori Kroken

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende
47	5 000

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4 roms eiet borettslagsleilighet med åpen kjøkkenløsning beliggende på Ensjø/Gladenga som ligger i et område med Kampen, Ensjø, Lille Tøyen Hageby og Hasle i nærområdet. Området er i stor utvikling. Kort vei til offentlige kommunikasjonsmidler, skoler og forretninger.

Adkomstvei

Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Om tomten

Opparbeidet fellesarealer med gressplener, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier.

Parkering

Andelen har en tilhørende parkeringsplass, nummer 390, med opplegg for tilkopling av el-bil lader i felles avlåst parkeringsanlegg. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via låsbar garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Forøvrig parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser og gjesteparkringsplasser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8723417			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende eiendomsbetegnelser, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• 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 godkjennelse 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

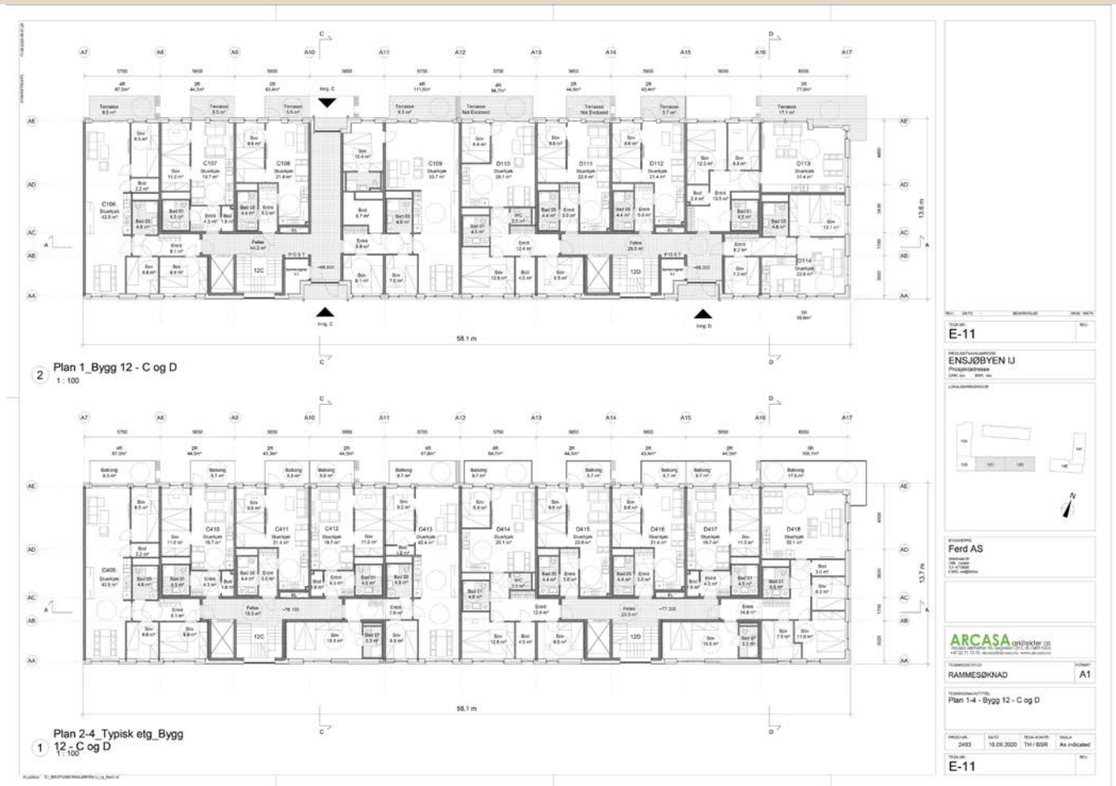
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UH1839

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Plan- og bygningsetaten

Oslo

SWECO ARCHITECTS AS
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202015041 - 103 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Kristin Agnethe Malvik	Dato: 09.04.2024

Adresse:	GLADENGVEIEN 12 - 14	Eiendom:	129/34/0/0
Tiltakshaver:	GLADENGVEIEN UTVIKLING AS	Søker:	SWECO ARCHITECTS AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse nr. 3 - Gladengveien 12 - 14

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av to boligblokker og rekkehus med underjordisk garasjeanlegg som vi mottok 14.03.2024 med supplerende dokumentasjon den 25.03.2024. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for rekkehusene i Gladengveien 12-14 med tilhørende utomhus.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Noe beplantning som vil bli utført når temperaturen tillater det til våren.
- Etablering av boder til rekkehusene.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 30.06.204.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- Bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt veianlegget, jf. rekkefølgekravet i planen
- Uteoppholdsarealene innenfor hvert felt skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis, jf. reguleringsplanens pkt.3.1.4
- Dokumentasjon som viser at rekkefølgekravene i reguleringsplanen er oppfylt

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- Sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
  - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- Bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
  - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Kristin Agnethe Malvik - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
GLADENGVEIEN UTVIKLING AS, c/o Ferd AS Postboks 1413 Vika, 0115 OSLO

Deres ref.: 8640368 Vår ref.: 2346-1-047 Dato: 17.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Humlehagen Borettslag
Organisasjonsnr:	927876728
Andelseier:	Kroken, Sigrid Thori
Medeier:	
Leilighetsnummer:	047
Adresse:	Gladengveien 12 C, 0661 OSLO
Andelsnummer:	47
Gnr.	129
Bnr.	34
Borettsinnskudd:	Kr. 3 400 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: TRYG FORSIKRING(46000) - polisenummer 8723417.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: GBF
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje: Enkelte andelseiere har p.t. kjøpt eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass i borettslagets garasjekjeller. Denne retten er ikke tinglyst. Utbygger disponerer p-plasser som ikke er solgt. Andelseiers bruksrett til garasjeplassene kan omsettes/selges til andre andelseiere, hvis ikke den følger med overføring/salg av borettslagsandelen den er knyttet til. Det er ikke anledning til å disponere garasjeplass i borettslaget uten å samtidige være andelseier. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget. Skal parkeringsplassen leies ut til andre kreves det godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/p-plass. Leiekostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg.
GlobalConnect leverer fibernett. Alle har inkludert 1000/1000 mbits bredbånd i felleskostnadene. Tv-pakke er ikke inkludert i felleskostnadene, det må bestilles av den enkelte beboer.
Techem gjør avregning for fjernvarme og varmtvann. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no
Prosjekt fra Ferd Eiendom, se https://www.humlehagen.no/ Første innflytting fra februar 2024. Tilknyttet beboerkonseptet Heime. Borettslaget vil tilby IN-ordning med nedbetaling to ganger pr. år. Første mulig tidspunkt er 30.7.2024, deretter årlig 31.12. og 30.06 hver år. Borettslaget har sikringsordningen GBF (garantert betaling av felleskostnader) hos OBOS Factoring AS.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208556347
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,18%
Restsaldo	419 997 391,24
Innfrielsesdato:	30.07.2058
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Avdragsfrihet til og med 31.05.2034

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 18 389,51,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto fjernvarme	1 110,00	
Lån nr: 9820855634; IN lån 1 - Akonto renter	13 382,51	
Lån nr: 9820855634; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Regulering lån 1	-53,00	
Felleskostnader	3 700,00	
TV/Bredbånd	250,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	232,-
Fradragsberettigede kostnader:	108 317,-
Annen formue:	9 800,-
Gjeld:	3 099 939,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208556347
Restsaldo:	3 099 939,00
Kapitalkostnader:	14 603,41

Avdragsfrihet til og med 31.05.2034

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3 099 939,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Atle Rinnan Gulpinar pr. e-post: atle.gulpinar@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Mohammad Almas Jabbar, e-post: humlehagen@styrerommet.no

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

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning

Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2346
HUMLEHAGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HUMLEHAGEN 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.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 10. juli kl. 09:00 og lukker 13. juli kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2346

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Innkalling til årsmøte.
Styret i Humlehagen borettslaget (Ferd) har hatt en gjennomgang med OBOS, og kommet frem til følgende rundt videre fremdrift knyttet til regnskap, årsmøter og øvrige saker.

Det har vært en misforståelse mellom beboerstyret og Ferd (formelle styret) vedrørende signering og godkjenning av årsregnskapet. Regnskapet er nå signert og godkjent, og revisor har revidert regnskapet.

Styret kaller derfor inn til digitalt årsmøte på kort varsel for formell godkjenning av årsregnskapet. Dette gjennomføres for å sikre at godkjenningen skjer innen lovpålagt frist. (innen utgangen av juli)

Det vil arrangeres et ekstraordinært årsmøte i august, hvor blant annet nytt styre for borettslaget skal velges. Andre saker fra beboere kan også behandles i dette møtet. Møtet vil bli avholdt fysisk, trolig i OBOS' lokaler, for å sikre at det er tilstrekkelig plass til alle.

Det vil komme mer informasjon til beboere rundt dette snarlig.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne og fører av protokollen.
3. Godkjenning av møteinnkallingen

4. Årsrapport og årsregnskap

Med vennlig hilsen,
Styret i HUMLEHAGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Atle Gulpinar fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne og fører av protokollen.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
Atle Gulpinar fra OBOS Eiendomsforvaltning fører protokollen. Torkjell Jensen velges som protokollvitne.

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

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2346 Årsregnskap 2024 med revisorberetning.pdf

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-7 337 620**	**716 903**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		57 797 740	-90 382
Dokumentavgift, tilgang bygg/tomt 2023			21 795
Fordring mot foretak i samme konsern			279 183
Fradrag gjeld til foretak i samme konsern			-8 265 120
Tilført bygg	11	-647 665 375	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	13	-57 399 991	0
Tilleg for nye langsiktige lån	14	488 775 000	0
Fratrekk mot lånesaldo, gjort av Nordea	14	-8 362	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	15	166 937 995	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**8 437 007**	**-8 054 524**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 099 387**	**-7 337 620**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 647 358	1 027 580
Kortsiktig gjeld	-1 547 971	-8 365 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 099 387**	**-7 337 620**

Transaksjon 09222115557550298291 Signert AG, AH, CK, ER

HUMLEHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 927 876 728, KUNDENR. 2346

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	9 820 697	0	0	24 284 400
Innkrevde felleskostnader	2	11 065 860	0	0	5 524 600
Andre inntekter	3	13 750	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**20 900 307**	**0**	**0**	**29 809 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	0	-20 000
Styrehonorar		0	0	0	-150 000
Revisjonshonorar	4	-32 000	-55 125	0	-20 000
Forretningsførerhonorar		-135 134	-16 459	0	-205 000
Konsulenthonorar	5	-117 667	-3 375	0	-15 000
Drift og vedlikehold	6	-729 982	0	0	-920 000
Forsikringer		-562 074	0	0	-746 000
Kommunale avgifter	7	-1 169 742	0	0	-1 570 000
Kostnader sameie		0	0	0	-100 000
Energi/fyring		-384 920	0	0	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-202 840	0	0	-426 000
Andre driftskostnader	8	-403 937	-22 183	0	-657 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 738 295**	**-97 142**	**0**	**-5 329 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**17 162 012**	**-97 142**	**0**	**24 480 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		57 399 991	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**74 562 003**	**-97 142**	**0**	**24 480 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	29 062	6 760	0	0
Finanskostnader	10	-16 793 326	0	0	-24 286 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-16 764 264**	**6 760**	**0**	**-24 286 000**
ÅRSRESULTAT		**57 797 740**	**-90 382**	**0**	**194 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		57 797 740			
Overført til udekket tap			90 382		

HUMLEHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 927 876 728, KUNDENR. 2346

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	647 665 375	0
Tomt		329 884 625	329 884 625
SUM ANLEGGSMIDLER		**977 550 000**	**329 884 625**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer mot foretak i samme konsering		0	279 183
Forskuddsbetalte kostnader		110 285	0
Andre kortsiktige fordringer	12	427 698	0
Driftskonto OBOS-banken		2 108 454	0
Innestående i andre banker		920	748 397
SUM OMLØPSMIDLER		**2 647 358**	**1 027 580**
SUM EIENDELER		**980 197 358**	**330 912 205**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 142 * 5 000		710 000	710 000
Opptjent egenkapital	13	57 797 740	0
SUM EGENKAPITAL		**58 507 740**	**710 000**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	431 366 647	0
Borettsinnskudd	15	488 775 000	321 837 005
SUM LANGSIKTIG GJELD		**920 141 647**	**321 837 005**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		364 164	8 343 325
Energiavregning	16	277 315	0
Annen kortsiktig gjeld	17	906 492	21 875
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 547 971**	**8 365 200**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**980 197 358**	**330 912 205**
Pantstillelse	18	977 550 000	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.05.2025
Styret i Humlehagen Borettslag

Camilla Krogh Anders Holmlund Erik Carl Rosness

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

ANSATTE
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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Lån/renter	6 971 979
Felleskostnader	3 524 927
Kabel-TV	301 496
Akonto strøm januar-mai	185 785
Garasjeleie	81 673
Kapitalkostnader på IN-lån	9 666 283
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	154 414
Overført til kapitalkostnader	-9 820 697
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 065 860**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Utbetaling fra Gladengveien Utvikling, for oppnåd svarprosent på KTI	10 000
Nettinnbetalinger	750
Utleie	3 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**13 750**

NOTE: 4
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 32 000.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-7 313
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 386
Malling & Co Forvaltning AS	6 550
Techem Norge AS	-103 518
SUM KONSULENTHONORAR	**-117 667**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-50 678
Drift/vedlikehold VVS	-36 320
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-355 431
Drift/vedlikehold heisanlegg	-114 207
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 345
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-113 603
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 085
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-29 313
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-729 982**

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

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-155 014
Vann- og avløpsavgift	-675 000
Renovasjonsavgift	-339 728
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 169 742**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-14 243
Vaktmestertjenester	-105 263
Vakthold	-7 263
Renhold ved firmaer	-236 569
Andre fremmede tjenester	-36 434
Andre kontorkostnader	-255
Bank- og kortgebyr	-3 910
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-403 937**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	28 141
Renter av konto i Nordea	921
SUM FINANSINNTEKTER	**29 062**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Nordea	-11 816 536
Renter lån i Nordea, utbygger Ferd Eiendom	-4 976 140
Renter på leverandørgjeld	-650
SUM FINANSKOSTNADER	**-16 793 326**

NOTE: 11
BYGNINGER

Tilgang i år	647 665 375
SUM BYGNINGER	**647 665 375**

Tomten er kjøpt.
Gnr.129/bnr.32
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån	154 414
Dobbel betaling av kom.avg. for 3. termin. Betalt både til Gladengveien Utvikling og kommunen. Tilbakebetales i 2025	263 249
Utbet. Gladengveien Utvikling for tilfredsstillende svarprosent på KTI, utbetales i 20	10 000
Gebyr oppfølging reskontro, til gode fra OBOS Eiendomsforvaltning AS	35
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**427 698**

NOTE: 13
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	398 862
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2024	57 399 991
Reduksjon EK fra IN	-1 113
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**57 797 740**

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.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 14
PANT-OG GJELDSBREVLÅN

Nordea		
Renter 31.12: 5,5%, løpetid50 år		
Opprinnelig, 2024	-488 775 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, fratrekk gjort hos Nordea mot lånesaldo	8 362	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	57 399 991	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-431 366 647**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 30.06.2034.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Nordea	**Første avdrag er 30/06-2034**
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2034	
22		100
13, 84		800
70, 97		1 100
1, 74, 104, 113		1 150
5, 18, 19, 44, 45, 46		1 200
75, 107, 108, 114		1 200
28, 29, 49, 50, 51, 54		1 250
55, 79, 80, 117		1 250

7, 11, 32, 33, 34, 85	1 300
121, 125, 129	1 300
10, 14, 37, 38, 39, 59	1 350
60, 61, 76, 89	1 350
64, 65, 66	1 400
93	1 500
95, 98, 111, 118, 122	1 700
94, 96, 102	1 750
47, 105, 126	1 800
99, 101, 130	1 850
16, 26, 103, 116	1 900
3, 17, 120	1 950
43, 73, 109, 112, 124, 128	2 000
78, 132	2 050
21, 48, 83	2 100
9, 88	2 150
12, 31, 53, 91	2 200
36, 58, 67	2 250
20	2 400
25	2 450
30, 71	2 500
35, 52	2 550
40, 57, 77, 81, 119	2 600
62, 82, 86	2 650
87	2 750
127	2 850
131	2 950
41	3 000
68, 69	3 050
15	3 200
90	3 450
135, 137, 138, 139	3 800
140, 141	3 850
134	3 900
142	3 950
133	4 000
92	4 200

NOTE: 15
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2021	-321 837 005
Tilført innskudd 2024	-166 937 995
SUM BORETTSINNSKUDD	**-488 775 000**

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto f.o.m. juni-desember)	-871 682
SUM INNTEKTER	**-871 682**

KOSTNADER

Fjernvarme (juli-desember.) Juni er betalt av utbygger, og ikke kostnadsført	594 367
SUM KOSTNADER	**594 367**

SUM ENERGIAVREGNING	**-277 315**

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

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen.

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Kommunale avgifter 4. termin betalt av Gladengveien Utvikling istedenfor borettslaget. Gjøres opp i 2025	-231 492
Vann- og avløp 2024, betales i 2025	-675 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-906 492**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	488 775 000
Pantelån	431 366 647
Beregnede IN-forpliktelser	57 398 878
TOTALT	**977 540 525**

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

Bygninger	647 665 375
Tomt	329 884 625
TOTALT	**977 550 000**

Til generalforsamlingen i Humlehagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 26. juni 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 10.07.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.07.25
Selskapsnummer: 2346 **Selskapsnavn:** HUMLEHAGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Atle Gulpinar fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne og fører av protokollen.

Atle Gulpinar fra OBOS Eiendomsforvaltning fører protokollen. Torkjell Jensen velges som protokollvitne.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Vedtekter
for
Humlehagen Borettslag
Org. nr. 927 876 728

Vedtatt på stiftelsesmøte den 25.08.2021
Endret: Eks.ord.genf 31.01.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

1-3 Borettslagets eiendom

Borettslagets eiendom utgjør gnr.129 bnr. 34 i Oslo kommune
Borettslaget består av 9 rekkehus og 133 leiligheter.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer 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 kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en 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) Utbygger kan eie andeler i borettslaget, jf. borettslagsloven § 2-12.

(5) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4-3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

BESKYTTET

(6) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

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

2-2 Kommunikasjon

(1) Styret avgjør hvordan innkalling til generalforsamling, meldinger og liknende til andelseierne skal gis. Andelseierne kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte blir tatt i bruk. Meldinga skal gis på en trygg og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og liknende til borettslaget, kan han eller ho gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadresse eller på den måten laget har fastsett for dette formålet.

(3) Krav i borettslagsloven eller disse vedtekter om at meldinger og liknende skal være skriftlige eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

BESKYTTET

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Enkelte andelseiere disponerer hvert sitt avgrensede utomhusareal i tilknytning til den enkelte bolig som avmerket på utomhusplanen, inntatt som Vedlegg 1 til vedtektene. Andelseiere skal for egen regning vedlikeholde dette utarealet. Andelseierne kan ikke sette opp gjerde eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Plattinger utenfor husene skal etableres i den størrelse, utførelse og materialvalg som følger av utomhusplanen og opprinnelig levering for tilsvarende plattinger. Andre materialvalg og løsninger for etablering av uteplassene, herunder pergola el. lignende kan ikke velges uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

I utomhusplanen er det lagt føringer for valg av beplantning m.v. for å gi prosjektet et helhetlig uttrykk. Eventuell supplering av beplantning eller endringer i strid med utomhusplanen er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(6) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor boligen. Enkelte andelseiere har ervervet flere boder og har enerett til bruk av disse. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 2). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(7) Borettslagets fellesarealer i første etasje omfatter 2 lokaler som skal være til felles bruk for andelseierne slik det fremkommer av Vedlegg 3. Lokalene må benyttes i henhold til gjeldende reguleringsformål og/eller offentligrettslige tillatelser.

Borettslaget er ansvarlig for drift og vedlikehold av felleslokalene.

Styret eller generalforsamlingen kan fastsette nærmere bestemmelser og retningslinjer om disponering, bruk og utleie av felleslokalene.

BESKYTTET

I de to første driftsårene av borettslaget er det avtalt at Kirkens bymisjon, Petersborghuset, skal ha enerett til bruk av lokalene i inntil 12 timer i uken, fordelt på 6 timer per lokale, innenfor tidsrommet 08.00-18 på hverdager og til kl 16.00 på fredager. Andelseierne i borettslaget vil kunne benytte tilbudet i Petersborghuset vederlagsfritt i to år. Etter to år kan borettslaget fornye denne avtale på markedsmessige vilkår.

Borettslaget har avtale med beboerkonseptet Heime om bruk av og aktiviteter i lokalene, jfr Vedlegg 4

4-2 Bruksrett til p-plass

(1) Enkelte andelseiere har enerett til bruk av garasjeplass i borettslagets garasjeanlegg. Andelseiere som har enerett til bruk av garasjeplass har ervervet slik rett fra utbygger eller gjennom etterfølgende omsetning av slike bruksrett til garasjeplass.

Garasjeplassene inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 5). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Disse garasjeplassene kan kun omsettes/selges til andre andelseiere i borettslaget, hvis ikke den den følger med overføring/salg av borettslagsandelen den er knyttet til. Det er ikke anledning til å disponere garasjeplass i borettslaget uten å samtidig være andelseier, med de unntak som fremgår av dette punkt 4-2 (1) [og (2)]. Overdrager og erverver av garasjeplass skal melde overdragelsen til styret/forretningsfører. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget
Parkeringsplassen kan leies ut til andre etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

Det kan ikke fattes vedtak av styret eller generalforsamlingen som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte andelseiere som er gitt bruksrett til p-plass samtykker til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

(2) Utbygger har eksklusiv bruksrett til og disponerer over usolgte p-plasser iht. tinglyst erklæring av XX.XX.XXXX. Utbygger disponerer fritt over disse plassene, og uten hensyn til punkt 4-2 (1), har utbygger adgang til å leie ut eller overføre bruksretten til andre enn andelseiere.

(3) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for HC-plass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret

i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

Eventuell kostnad til flytting av privat ladestasjon på HC-plass, i forbindelse med bytte av parkeringsplass, dekkes av andelseier som gjør krav på HC-plass.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med samtykke fra styret rett til å anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplassen. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-4 Bruksrett til fast oppbevaringsplass for familiesykkel/lastesykkel

Enkelte andelseiere har ervervet bruksrett til fast oppbevaringsplass for familiesykkel /lastesykkel fra utbygger. Bruksrett til plass for familiesykkel inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 6). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Disse familiesykkelplassene kan kun omsettes/selges til andre andelseiere i borettslaget, hvis ikke den den følger med overføring/salg av borettslagsandelen den er knyttet til. Det er ikke anledning til å disponere familiesykkelplass i borettslaget uten å samtidige være andelseier. Overdrager og erverver av plass skal melde overdragelsen til styret/forretningsfører. Plassene kan leies ut internt i borettslaget.

Familesykkelplasser som ikke er solgt disponeres av borettslaget, og styret fastsette nærmere retningslinjer for bruk og utleie.

Det kan ikke fattes vedtak av styret eller generalforsamlingen som berører fordelingen av plasser, eller endring av antall plasser andelseier disponerer uten at de berørte andelseiere som er gitt bruksrett til plass samtykker til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

4-5 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

BESKYTTET

4-6 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. Andelseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører borettslagets fellesarealer, fellesanlegg og private utomhusarealer uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

Andelseiere skal for egen regning vedlikeholde uterareal og hekk der hvor det er etableret enerett til buk, jfr vedtektenes pkt 4-1 (4), og Vedlegg 1.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer, verandadører, balkongdører og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige sluk og avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram

BESKYTTET

til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger 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 innsekter 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 ha 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.

Borettslaget må dekke sine forholdsmessige andel av kostnader knyttet til drift og vedlikehold av gangbro i henhold til tinglyst erklæring, se vedlegg 6

(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, verandadør og balkongdører, herunder nødvendig utskiftning av termoruter og ytterdører til boligen, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

BESKYTTET

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget, med de unntak som er beskrevet i disse vedtekter. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19. Fordelingsnøkkelen er basert på boligens areal slik det er angitt i borettslagets bygge- og finansieringsplan.

Kostnader forbundet med kollektiv avtale om bredbånd og evt. TV-pakke fordeles med likt beløp pr. bolig.

Kostnader forbundet med beboerkonseptet *HEIME* fordeles med lik andel pr.bolig. *Kostnad til HEIME dekkes av utbygger de to første år.*

Kostnader forbundet med garasjeplass fordeles på bruksrettshavere til p-plass med likt beløp pr p-plass som disponeres. Dette omfatter ikke kostnader til ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider som betales av den enkelte andelseier i samsvar med punkt 4-3 ovenfor.

Kostnader forbundet med familiesykkelplass/lastesykkel fordeles på bruksrettshavere med likt beløp pr plass som disponeres.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver bolig. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

Eiendomsskatt vil faktureres borettslaget samlet som hjemmelshaver til Eiendommen. Den enkelte andelseier er imidlertid ansvarlig for å dekke den andel av eiendomsskatten som knytter seg til dennes andel. Borettslaget vil viderefakturere eiendomsskatten til den enkelte andelseier. Eventuell eiendomsskatt på næringslokalene i fellesarealene vil dekkes som felleskostnader etter borettslagets fordelingsnøkkel.

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

BESKYTTET

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-5 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 -4 andre medlemmer med evt. 1-2 varamedlemmer.

BESKYTTET

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier,
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

To styremedlemmer i fellesskap representerer borettslaget utad og tegner dets navn.

BESKYTTET

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling. Gjennomføring

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

3) Styret avgjør hvordan generalforsamling skal gjennomføres. Generalforsamling skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ein tiendedel av stemmene krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte, om hvilke saker generalforsamlinga skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om di skal fremme krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlinga ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for ei forsvarlig gjennomføring og at det foreligger system som sikrer at krava til generalforsamling i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltakelse og avsteming kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukast en trygg metode for å bekrefte identiteten til deltakerene.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(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
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

BESKYTTET

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 en andel har likevel bare é stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis é stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn é andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

BESKYTTET

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene.

11-1 Vedtektsendringer

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

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.

BESKYTTET

Leil.nr.	Andels-nr.	H-nr.	P-plass	P plas nr	Sykkel	Sykkel plass nr	Ekstra S-bod	Bod nr	Kjøpt ekstra bod
12A101	1	H0102	0				0	1	
12A102	2	H0101	0				0	2	
12A201	3	H0201	1	22			0	20	21
12A202	4	H0202	0				0	4	
12A203	5	H0203	0				0	5	
12A301	6	H0301	0				0	6	
12A302	7	H0302	0				0	9	
12A303	8	H0303	0				0	10	
12A401	9	H0401	0				0	11	
12A402	10	H0402	0				0	16	19
12A403	11	H0403	1	42			0	17	
12A501	12	H0501	1	21			0	18	
12A502	13	H0502	0				0	26	
12A503	14	H0503	0				0	7	
12A601	15	H0601	1	23	1	1	1	15	113
12A602	16	H0602	1	19			0	12	3
12B101	17	H0101	0				0	27	
12B102	18	H0102	0				0	28	
12B103	19	H0103	0				0	31	
12B104	20	H0104	1	26			0	29	
12B201	21	H0201	1	6			0	30	
12B202	22	H0202	0				0	32	
12B203	23	H0203	0				0	33	
12B204	24	H0204	0				0	53	
12B205	25	H0205	1	27	1	2	0	36	35
12B301	26	H0301	1	41			0	37	13
12B302	27	H0302	0				0	39	
12B303	28	H0303	0				0	40	
12B304	29	H0304	0				0	41	38
12B305	30	H0305	0				0	23	24
12B401	31	H0401	0				0	43	44
12B402	32	H0402	0				0	42	
12B403	33	H0403	0				0	46	45
12B404	34	H0404	0				0	25	
12B405	35	H0405	1	28			0	55	
12B501	36	H0501	1	29			0	48	47
12B502	37	H0502	0				0	54	
12B503	38	H0503	1	30			0	52	
12B504	39	H0504	0				0	57	
12B505	40	H0505	1	31			0	49	
12B601	41	H0601	1	32			0	50	
12B602	42	H0602	1	24			0	51	93
12C101	43	H0101	1	38			0	59	
12C102	44	H0102	0				0	58	56
12C103	45	H0103	0				0	62	
12C104	46	H0104	0				0	63	
12C105	47	H0105	1	39 HC			0	60	
12C201	48	H0201	1	57			0	61	8
12C202	49	H0202	0				0	65	
12C203	50	H0203	0				0	67	14
12C204	51	H0204	0				0	68	
12C205	52	H0205	1	37			0	66	
12C301	53	H0301	0				0	73	114
12C302	54	H0302	0				0	69	
12C303	55	H0303	0				0	70	
12C304	56	H0304	0				0	71	
12C305	57	H0305	0				0	74	
12C401	58	H0401	0				0	75	115
12C402	59	H0402	0				0	86	
12C403	60	H0403	0				0	85	
12C404	61	H0404	0				0	84	
12C405	62	H0405	1	17			0	76	22
12C501	63	H0501	1	36			1	79	80
12C502	64	H0502	0				0	78	
12C503	65	H0503	0				0	82	34
12C504	66	H0504	0				0	81	
12C505	67	H0505	1	35			0	77	
12C601	68	H0601	1	34			0	72	
12C602	69	H0602	1	33			0	83	
12D101	70	H0101	0				0	109	

12D102	71	H0102	1	53 HC			0	95	
12D103	72	H0103	1	18			0	96	
12D201	73	H0201	1	58			0	97	
12D202	74	H0202	0				0	108	
12D203	75	H0203	0				0	107	
12D204	76	H0204	1	11			0	98	
12D205	77	H0205	1	25			0	101	112
12D301	78	H0301	0				1	105	106
12D302	79	H0302	0				0	94	123
12D303	80	H0303	0				0	87	
12D304	81	H0304	1	10			0	100	116
12D305	82	H0305	1	9			0	102	90
12D401	83	H0401	1	8			0	103	
12D402	84	H0402	0				0	92	
12D403	85	H0403	0				0	91	
12D404	86	H0404	1	7			0	104	
12D405	87	H0405	1	5			1	110	111
12D501	88	H0501	0				0	99	
12D502	89	H0502	0				0	89	
12D503	90	H0503	1	4	1	3	2	121+122	120
12D504	91	H0504	2	2+3			0	88	117
12D601	92	H0601	1	1			0	118	119
14A101	93	H0101	0				0	146	
14A102	94	H0102	1	60			0	147	
14A201	95	H0201	0				0	157	
14A202	96	H0202	1	61			0	154	
14A203	97	H0203	0				0	166	
14A301	98	H0302	0				0	151	
14A302	99	H0303	0				0	152	
14A303	100	H0304	0				0	158	
14A304	101	H0301	1	62			0	153	
14A401	102	H0402	0		1	4	0	150	149
14A402	103	H0403	0				0	163	
14A403	104	H0404	0				0	164	
14A404	105	H0401	0				0	170	165
14A501	106	H0502	0				0	159	
14A502	107	H0503	1	63			0	160	
14A503	108	H0504	0				0	167	
14A504	109	H0501	1	64			0	162	
14A601	110	H0602	1	65			0	148	
14A602	111	H0601	0				0	156	155
14B101	112	H0103	0				0	173	
14B102	113	H0104	0				0	180	
14B103	114	H0101	0				0	183	
14B104	115	H0102	0				0	177	
14B201	116	H0203	1	48			0	175	
14B202	117	H0204	0				0	186	
14B203	118	H0201	1	45			0	179	
14B204	119	H0202	1	46			0	185	
14B301	120	H0303	1	47			0	184	
14B302	121	H0304	0				0	187	
14B303	122	H0301	0				0	176	
14B304	123	H0302	1	40			0	182	
14B401	124	H0403	0				0	181	
14B402	125	H0404	0				0	188	
14B403	126	H0401	1	44	1	6	0	191	
14B404	127	H0402	1	49			0	193	
14B501	128	H0503	1	50			0	192	
14B502	129	H0504	0				0	189	64
14B503	130	H0501	0				0	190	
14B504	131	H0502	1	51			0	194	195
14B601	132	H0602	0				0	174	172
14B602	133	H0601	1	52	1	5	0	178	
12E	134	H0101	1	13			1	134	
12F	135	H0101	1	14			0	133	128
12G	136	H0101	1	15			0	124	125
12H	137	H0101	1	16			0	129	
12J	138	H0101	1	20			1	130+131	132
12K	139	H0101	1	54			0	135	136
12L	140	H0101	1	55			1	127+126	141
12M	141	H0101	1	56			1	139+140	
12N	142	H0101	1	12			1	137	142

HUSORDENSREGLER FOR

HUMLEHAGEN BORETTSLAG

VEDTATT I STYREMØTE DEN 04.06.2024

- Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for -

§ 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre, Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

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

§ 2 Ro

Bruken av bruksenheten, fellesarealene og uteareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 22.00 og 07.00 på hverdager. På fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved større private arrangementer skal naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. tillates slikt arbeid i tidsrommet:

- Hverdager: klokken 07:00 – 20:00
- Lørdager: klokken 10:00 – 18:00
- Søndager og helligdager følger norsk lov om helligdager og helligdagsfred

Ved sjenerende arbeid over lengre tid, varsles naboer i god tid.

§ 3 Bruk av boligen og tilknyttede arealer

Beboere skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden, slik at
  - vann/avløpsrør ikke blir frostskadet
  - avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen
- Å straks melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkong / terrasse ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende
- Oppståtte skader av forsømmelse ift vedlikeholdsplikt kan medføre økonomisk ansvar
- Å melde skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt bygningen kan være skadet
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje
- Røyking er tillatt på private balkonger/terrasser så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere. Andelseier er ansvarlig for å sikre at røyk ikke siver inn i andre beboeres leiligheter eller fellesarealer.
- Å sette seg inn i FDV/beboermappe i locka.

§4 Fellesarealer

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Dørene skal ikke holdes åpne med makt, bruk knapp på dørpumpe for å holde døren åpen. Det er den enkeltes ansvar i det tilfellet at ingen uvedkommende kommer inn.

Det er ikke tillatt med røyking i fellesarealene.

Det er ikke lov å bruke stikkontakter i fellesarealer for varig bruk.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene. Fellesarealer skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Private gjenstander skal derfor ikke oppbevares i oppganger og korridorer. Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, inngangspartier, plen, lekeområder og andre fellesareal som ikke er tiltenkt for det formålet. Private gjenstander fjernes på eget ansvar.

Borettslaget har egne barnevognsrom for barnevogn og egne sykkelrom for sykler både ute og inne. Beboer er ansvarlig for barnevogn og sykler som bruker felles oppsatte områder. Årlig vil det gjennomføres oppryddding av ubrukte sykler og barnevogn. Det vil meldes ifra om i god tid på Vibbo. Beboere er derfor ansvarlig for å følge med på informasjon som blir gitt, slik at styret kan identifisere ubrukte sykler og barnevogn og fjerne dem.

Sykkeloppbevaringsrom:
Transportsykkelpasser med tilhørende låsestolpe og skap er reservert eiere av egne plasser, eller de med bruksrett. Hensatte sykler fjernes uten varsel.

Borettslaget disponerer transportsykkelplasser inkl ladeskap, som beboere kan leie for en månedlig sum.

I sykkelrommet skal det ikke oppbevares motorkjøretøy. Sykler skal settes på sykkelstativ og ikke utenfor anviste plasser. Sykkelvogn og barnevogn skal ikke plasseres i veibanen utenfor anviste plasser.

Beboere med spesifikt behov for egen plass til elektrisk mobilitetsscooter/rullestol, kan kostnadsfritt søke styret om egen plass med lademuligheter.

Bodarealer:
Av hensyn til brannsikkerhet skal ikke bodene dekkes til, bodene skal heller ikke stables for høyt (0,5m fra tak og sprinkelhode), dette er for å sikre at sprinkelrekkevidden ikke reduseres. Bodene er ikke dimensjonert for å bære vekt, det skal derfor ikke festes/henges noe på bodens gitter. Det er heller ikke tillatt å borre eller skru i vegger i bodareal.

Andre fellesarealer:
Husordensregler for drivhus, selskapslokale, verksted og felles takterrasser, følger av eget vedlegg.

§ 5 Parkering

Parkering skal kun skje på anviste plasser i garasjeanlegget. Det er kun andelseiere med bruksrett til parkeringsplass, som kan disponere anviste plasser. Det er ikke lov å parkere utenfor definerte plasser eller i veibanen. Overtredelse medfører bortauting på eiers regning. Det er kun tillatt med én bil per oppmerket område. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som er vedtatt, ved misbruk kan bruksretten omdisponeres.

Borettslaget disponerer 2 stk plass til motorsykkel, som kan leies på månedlig basis.

Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

§ 6 Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte eier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is, snø og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte eier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 7 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal, private uteareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i lilla, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor borettslagets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Mat skal ikke hensettes på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke måker, rotter, mus og andre skadedyr til boligene.

§ 8 Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 9 Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 10 Brannforebyggende sikkerhet

Beboere skal sørge for å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.

Hver enkelt andelseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/ brannslange og en eller flere røykvarslere i boenheten. Det anbefales at andelseier installerer røykvarsler på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen

Utgifter knyttet til utrykning ved falske brannalarmer, som skyldes uaktsomhet eller feilaktig bruk av brannvarslingsutstyr, vil bli belastet andelseier.

§ 11 Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Borettslaget disponerer en grill på bakkeplan (utenfor drivhuset). Her kan beboere grille med grillkull eller engangsgrill. Bruk av kull og engangsgrill skal under ingen omstendigheter brukes på andre områder i fellesarealene.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 12 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§13 Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 1. Område

Humlehagen Borettslag disponerer:

- 1 selskapslokale
- 1 verksted
- 3 takterrasser
- 1 drivhus

§ 2. Hensikt

Dette vedlegget med regler, skal sikre at bruk av fellesarealer som er nevnt i § 1. Område skal være hyggelig og sikkert for alle beboere. De generelle husordensreglene gjelder overordnet for alle områder og fremgår i eget dokument.

Med unntak av drivhuset og verkstedet, vil alle lokaler være tilgjengelig for privat leie av beboere. Ha respekt for private reservasjoner som er gjort, ved usikkerhet om et fellesareal er reservert; sjekk Heime-appen.

Borettslaget har en avtale med Kirkens bymisjon hvor selskapslokalet og verkstedet kan brukes av dem 8 timer per lokale én gang i uken. Lokalene vil i gitte tidsrom derfor være låst for bruk av beboere.

§ 3. Regler for bruk av drivhus

Drivhuset er hjertet i Humlehagen, er plassert i innergården, og er åpent for alle beboere. Tilgang til drivhuset skjer gjennom Unloc appen, og det er ikke nødvendig med booking. Drivhuset har bord og stoler for opphold av beboere, samt plantekasser. Urter og øvrig beplantning skal være til glede for alle beboere.

Ved bruk av drivhuset er det følgende regler som gjelder:

- Drivhuset skal under ingen omstendigheter brukes mellom tidsrommet 24:00 – 07:00
- Vis hensyn til andre brukere av drivhuset
  - Ikke ta mer plass enn nødvendig
  - Rydd etter deg
  - Fjern alt avfall og personlige eiendeler etter bruk
  - Sørg for at verktøy og utstyr er rengjort og satt tilbake på sin plass
- Gjør skadedyrkontroll; si ifra til styret via Vibbo dersom du oppdager skadedyr som ødelegger plantene
- Følg rutiner for vanning. Ikke over- eller undervann plantene
- Sørg for at drivhuset er låst når det ikke er i bruk, spesielt på kveldene og i helgene

§ 4. Regler for bruk av verksted

Verkstedet ligger i 1.etg i bygg 14, med inngang fra Gladengveien. Tilgang til verkstedet skjer gjennom Unloc appen, og det er ikke nødvendig med booking.

I verkstedet er det tilgang til enkle verktøy og symaskin. Det er et HC-toalett, arbeidsbenk, stoler og bord. Her kan enhver beboer bruke utstyr og verktøy, arbeide sammen med en nabo eller venn og dele kunnskap og erfaringer.

Ved bruk av verkstedet er det følgende regler som gjelder:

- Verkstedet skal kun brukes i tidsrommet mellom 07:00-24:00
- Utenfor nevnte tidsrom går alarmen på. Utrykning pga utløst alarm, belastes ansvarlig beboer
- Det er strengt forbudt å ta med seg verktøy og utstyr ut av verkstedet, dette regnes som tyveri og vil bli anmeldt
- Det er 18. års grense for bruk av verktøy og symaskin. Personer under 18 år må ha følge av en voksen
- Beboer er selv ansvarlig for HMS (helse, miljø og sikkerhet) ved bruk av verkstedet:
  - Bruk alltid verneutstyr når det er nødvendig
  - Inspiser alltid verktøy og maskiner for skader eller feil før bruk (meld ifra til styret dersom feil avdekkes)
  - Ikke gå fra utstyr uten at de er sikret av hensyn til andre brukere
  - Meld ifra til styret dersom ulykker eller nesten-ulykker inntrer, slik at styret kan vurdere eventuelle ytterligere HMS tiltak
- Det er ikke lov å oppbevare egne gjenstander i verkstedet så sant du ikke selv oppholder deg der
  - Har du derimot behov for å oppbevare prosjekter, kan de oppbevares i maks 2 dager, på eget ansvar.
    - Sett på en lapp med navn, andelsnummer, telefonnummer og dato
    - Plasser gjenstanden kun på angitt plass
    - Gjenstand uten eller med mangelfull lapp, fjernes på egen regning
- Del på utstyr og verktøy, ikke bruk utstyr i lengre tid enn nødvendig

- Rengjør utstyr etter bruk, sørg for at de er i god stand for neste bruker
- Rydd etter deg; sørg for at arbeidsområdet ditt er rent og ryddig før du forlater verkstedet
  - Ta med deg all avfall, og sikre at de deponeres riktig
  - Resirkuler der det er mulig
- Dersom noe blir ødelagt er beboer pålagt å straks gi beskjed til styret på Vibbo
- Vær kjent med brannvernsrutiner og hvor brannslukningsutstyr er plassert. Ikke blokker eller fjern brannslukningsutstyr eller røykvarslere
- Dør til verkstedet må ikke holdes oppe med makt
- Døren skal alltid være fri for hindring av hensyn til brannsikkerhet
- Brudd på regler kan medføre utestengelse
- Det foreligger en avtale med Kirkens Bymisjon om at de skal kunne brukes verkstedet 8 timer i uken. I enkelte tidsrom vil derfor ikke beboere kunne benytte seg av verkstedet
- Max.kapasitet: 25 personer

§ 5. Regler for bruk av takterrasse

Det er totalt 3 felles takterrasser i borettslaget. Takterrassene ligger i oppgang 14A, 12C og 12B. Takterrassene er møblert med bord, stoler, benker og solsenger. I tillegg er det utslagsvask på takterasse 14A. Det er ingen toaletter på takterrassene.

Takterrassene skal kunne brukes av alle beboere, så sant det ikke foreligger en privat reservasjon. Reservasjoner kan gjøres av enhver beboer (over 18 år) og skal gjøres i Vibbo appen. Ved offentlige helligdager vil det ikke være mulig å reservere takterrassene for privat arrangement, da takterrassene på disse dagene skal være til glede for alle beboere.

Generelle regler for alle som bruker takterassene:

- Regler for brannsikkerhet, bruk av grill, støy, uro, forsøpling etc. følger av de generelle husordensreglene
- Takterrassene skal ikke benyttes mellom 24:00-06:00 (nyttårsaften er unntak)
- Dersom noe blir ødelagt er beboer pålagt å straks gi beskjed til styret på Vibbo
- Dører til takterrassene må ikke holdes oppe med makt
- Dørene skal alltid være fri for hindring av hensyn til brannsikkerhet

Regler ved private reservasjoner:

- Kansellering av reservasjoner må skje senest 24 timer før reservasjonstidspunkt for å unngå gebyr
- Beboer som står ansvarlig for reservasjon, må sikre at alle gjester overholder de generelle husordensreglene
- Ved hærverk er beboer som står ansvarlig for reservasjon økonomisk ansvarlig
- Beboer som står ansvarlig for reservasjon, må sikre at det ryddes etter et privat arrangement. Ved avvik faktureres beboer for opprydding
- Beboer er pålagt å gjennomføre inn- og utsjekking i Vibbo appen
- Gjentagende brudd på regler kan medføre utestengelse fra å gjøre private reservasjoner

§ 6. Regler for bruk av selskapslokale

Selskapslokalet ligger i bygg 12 med inngang fra Gladengveien / Stålverkskroken.

Selskapslokalet består av 2 rom (selskapsrom med kjøkken og tv-stue), 2 toaletter og et bøttekott.

- Kjøkkenet inneholder kjøleskap, fryser, komfyr / ovn, oppvaskmaskin, kaffetrakter, samt utstyrt med bestikk og service
- Selskapsrommet inneholder 2 langbord, stoler, diverse spill og bøker
- Tv-stuen inneholder sofa, tv, PlayStation og et lite bord med stoler

Reservasjon og bruk av selskapslokalet:

- Enhver beboer (over 18 år) kan reservere selskapslokalet for privat arrangement. Slik booking gjøres i Vibbo-appen
- Én gang i året, vil det være mulig å søke om reservasjon av selskapslokale på offentlige helligdager (f.eks 17.mai, julaften, nyttårsaften etc.). Dersom det er flere som ønsker å leie samme dag, vil det være loddtrekning. Beboer som har fått leie under offentlige høytider, får en karenstid på 3 år fra å leie samme høytidsdag, dette for å sikre at alle beboere får tilgang til å leie.
- Det foreligger en avtale med Kirkens bymisjon om at de vil kunne bruke selskapslokalet 8 timer i uken. I enkelte tidsrom vil derfor ikke beboere kunne reservere selskapslokalet
- Styret fastsetter fellesarrangement på vegne av beboere, hvor det er kostnadsfritt og åpent for alle beboere å bruke selskapslokalet (hjemmekontor, spillkvelder, leksehjelp etc.). Arrangementer for felleskapet av alle beboere i Humlehagen, er kostnadsfritt å leie. Ildsjeler oppfordres til å søke styret i Vibbo for å arrangere slike tilstelninger

Generelle regler for alle som bruker selskapslokalet:

- Max. Kapasitet: 40 personer
- Regler for brannsikkerhet, støy, uro, forsøpling etc. følger av de generelle husordensreglene
- Selskapslokalet skal ikke benyttes mellom 24:00-07:00
- Alarm kobles på automatisk i nevnte tidsrom. Utrykning pga utløst alarm, belastes ansvarlig beboer
- Følg bruksanvisning for teknisk utstyr, og informer styret via Vibbo dersom noe ikke fungerer som det skal
- Dersom noe blir ødelagt er beboer pålagt å straks gi beskjed til styret på Vibbo
- Rydd etter deg
- Døren til selskapslokalet må ikke holdes oppe med makt
- Døren skal alltid være fri for hindring av hensyn til brannsikkerhet
- Vær kjent med brannvernsrutiner og hvor brannslukningsutstyr er plassert, Ikke blokker eller fjern brannslukningsutstyr eller røykvarslere
- Ingen permanente endringer eller dekorasjoner kan gjøres uten styrets godkjenning
- Bruk av kjøkken og kjøkkenutstyr skal gjøres i henhold til gjeldende retningslinjer for hygiene og sikkerhet

Regler ved private reservasjoner:

- Leietaker må sikre at alle gjester overholder de generelle husordensreglene
- Leietaker skal bruke lokalet kun til det formål som er avtalt
- Leietaker skal overholde alle gjeldende lover og forskrifter, inkludert støyreguleringer og alkoholservering
- Leien inkluderer generell renhold, men leietaker er ansvarlig for at selskapslokalet ryddes etter bruk:
  - All søppel skal fjernes
  - Tøm kjøle- og fryseskap
  - Møbler settes tilbake på plass
  - Oppvaskmaskin skal fylles og settes på (det er ikke behov for å vente for å tømme maskinen, dette ordner vaskepersonalet)
  - Fei over gulvet ved behov
  - Ved avvik faktureres leietaker for ekstra renhold utover det som er inkludert
- Leietaker er ansvarlig for alle skader på lokalet og interiør som oppstår under leieperioden, med mindre de kan dokumenteres å være forårsaket av normal slitasje
- Midlertidige dekorasjon i forbindelse med privat arrangement, skal ikke etterlate skader på selskapslokalet
- Utrykning pga falsk brannalarm, belastes ansvarlig beboer
- Leietaker er pålagt å gjennomføre inn- og utsjekking i Vibbo appen (beregn god tid til å utføre utsjekking før alarmen går på).
- Avbestilling må skje senest 72 timer før leieperiodens start, ved avbestilling etter dette belastes 1500 kr
- Gjentagende brudd på regler kan medføre utestengelse fra å gjøre private reservasjoner

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Humlehagen Borettslag

---

Møtedato: 31.01.2024

Møtetidspunkt: 14.00

Møtested: Dronning Mauds gate 10, Ferd Eiendom

Til stede: Gladengveien Utvikling AS v/ Sigurd Ødegård,
som eier av samtlige 142 andeler i borettslaget,
Styret representert Camilla Krogh, Anders Holmlund, Erik Carl Rosness
Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS v/ Espen Jørgensen

---

1 Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Espen Jørgensen foreslått.
Vedtak: Valgt**.**

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Tilstede var Gladengveien Utvikling AS v/ Sigurd Ødegård,
som eier av samtlige 142 andeler i borettslaget,
Vedtak: Godkjent**.**

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Espen Jørgensen foreslått, og som protokollvitne ble Sigurd Ødegård
Vedtak: Valgt**.**

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent**.**

---

3 Behandling av reviderte vedtekter

Reviderte vedtekter ble fremlagt generalforsamlingen og foreslått godkjent

Forslag til vedtak: Reviderte vedtekter godkjennes

Vedtak: Enstemmig vedtatt**.**

---

4 Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

<u>Hva går ordningen ut på?</u>

BESKYTTET

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene
Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne
Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?
Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?
IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader
Gladengveien Utvikling AS må betale pt. kr 31 750,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 8 000,- og maksimum kr 18 000,- inkl. mva. pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

BESKYTTET

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets vurdering
Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen i Humlehagen vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 14.30. Protokollen signeres av

Espen Jørgensen/s/
Møteleder – protokollfører

Sigurd Ødegård/s/
Protokollvitne

BESKYTTET

Vedtekter
for
Humlehagen Borettslag
Org. nr. 927 876 728

Vedtatt på stiftelsesmøte den 25.08.2021
Endret: Eks.ord.genf 31.01.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

1-3 Borettslagets eiendom

Borettslagets eiendom utgjør gnr.129 bnr. 34 i Oslo kommune
Borettslaget består av 9 rekkehus og 133 leiligheter.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer 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 kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en 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) Utbygger kan eie andeler i borettslaget, jf. borettslagsloven § 2-12.

(5) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4-3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

BESKYTTET

(6) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

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

2-2 Kommunikasjon

(1) Styret avgjør hvordan innkalling til generalforsamling, meldinger og liknende til andelseierne skal gis. Andelseierne kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte blir tatt i bruk. Meldinga skal gis på en trygg og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og liknende til borettslaget, kan han eller ho gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadresse eller på den måten laget har fastsett for dette formålet.

(3) Krav i borettslagsloven eller disse vedtekter om at meldinger og liknende skal være skriftlige eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

BESKYTTET

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Enkelte andelseiere disponerer hvert sitt avgrensede utomhusareal i tilknytning til den enkelte bolig som avmerket på utomhusplanen, inntatt som Vedlegg 1 til vedtektene. Andelseiere skal for egen regning vedlikeholde dette utarealet. Andelseierne kan ikke sette opp gjerde eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Plattinger utenfor husene skal etableres i den størrelse, utførelse og materialvalg som følger av utomhusplanen og opprinnelig levering for tilsvarende plattinger. Andre materialvalg og løsninger for etablering av uteplassene, herunder pergola el. lignende kan ikke velges uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

I utomhusplanen er det lagt føringer for valg av beplantning m.v. for å gi prosjektet et helhetlig uttrykk. Eventuell supplering av beplantning eller endringer i strid med utomhusplanen er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(6) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor boligen. Enkelte andelseiere har ervervet flere boder og har enerett til bruk av disse. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 2). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(7) Borettslagets fellesarealer i første etasje omfatter 2 lokaler som skal være til felles bruk for andelseierne slik det fremkommer av Vedlegg 3. Lokalene må benyttes i henhold til gjeldende reguleringsformål og/eller offentligrettslige tillatelser.

Borettslaget er ansvarlig for drift og vedlikehold av felleslokalene.

Styret eller generalforsamlingen kan fastsette nærmere bestemmelser og retningslinjer om disponering, bruk og utleie av felleslokalene.

BESKYTTET

I de to første driftsårene av borettslaget er det avtalt at Kirkens bymisjon, Petersborghuset, skal ha enerett til bruk av lokalene i inntil 12 timer i uken, fordelt på 6 timer per lokale, innenfor tidsrommet 08.00-18 på hverdager og til kl 16.00 på fredager. Andelseierne i borettslaget vil kunne benytte tilbudet i Petersborghuset vederlagsfritt i to år. Etter to år kan borettslaget fornye denne avtale på markedsmessige vilkår.

Borettslaget har avtale med beboerkonseptet Heime om bruk av og aktiviteter i lokalene, jfr Vedlegg 4

4-2 Bruksrett til p-plass

(1) Enkelte andelseiere har enerett til bruk av garasjeplass i borettslagets garasjeanlegg. Andelseiere som har enerett til bruk av garasjeplass har ervervet slik rett fra utbygger eller gjennom etterfølgende omsetning av slike bruksrett til garasjeplass.

Garasjeplassene inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 5). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Disse garasjeplassene kan kun omsettes/selges til andre andelseiere i borettslaget, hvis ikke den den følger med overføring/salg av borettslagsandelen den er knyttet til. Det er ikke anledning til å disponere garasjeplass i borettslaget uten å samtidig være andelseier, med de unntak som fremgår av dette punkt 4-2 (1) [og (2)]. Overdrager og erverver av garasjeplass skal melde overdragelsen til styret/forretningsfører. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget
Parkeringsplassen kan leies ut til andre etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

Det kan ikke fattes vedtak av styret eller generalforsamlingen som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte andelseiere som er gitt bruksrett til p-plass samtykker til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

(2) Utbygger har eksklusiv bruksrett til og disponerer over usolgte p-plasser iht. tinglyst erklæring av XX.XX.XXXX. Utbygger disponerer fritt over disse plassene, og uten hensyn til punkt 4-2 (1), har utbygger adgang til å leie ut eller overføre bruksretten til andre enn andelseiere.

(3) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for HC-plass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret

BESKYTTET

i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

Eventuell kostnad til flytting av privat ladestasjon på HC-plass, i forbindelse med bytte av parkeringsplass, dekkes av andelseier som gjør krav på HC-plass.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med samtykke fra styret rett til å anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplassen. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-4 Bruksrett til fast oppbevaringsplass for familiesykkel/lastesykkel

Enkelte andelseiere har ervervet bruksrett til fast oppbevaringsplass for familiesykkel /lastesykkel fra utbygger. Bruksrett til plass for familiesykkel inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 6). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Disse familiesykkelplassene kan kun omsettes/selges til andre andelseiere i borettslaget, hvis ikke den den følger med overføring/salg av borettslagsandelen den er knyttet til. Det er ikke anledning til å disponere familiesykkelplass i borettslaget uten å samtidige være andelseier. Overdrager og erverver av plass skal melde overdragelsen til styret/forretningsfører. Plassene kan leies ut internt i borettslaget.

Familesykkelplasser som ikke er solgt disponeres av borettslaget, og styret fastsette nærmere retningslinjer for bruk og utleie.

Det kan ikke fattes vedtak av styret eller generalforsamlingen som berører fordelingen av plasser, eller endring av antall plasser andelseier disponerer uten at de berørte andelseiere som er gitt bruksrett til plass samtykker til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

BESKYTTET

4-5 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

BESKYTTET

4-6 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. Andelseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører borettslagets fellesarealer, fellesanlegg og private utomhusarealer uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

Andelseiere skal for egen regning vedlikeholde uterareal og hekk der hvor det er etableret enerett til buk, jfr vedtektenes pkt 4-1 (4), og Vedlegg 1.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer, verandadører, balkongdører og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige sluk og avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram

BESKYTTET

til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger 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 innsekter 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 ha 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.

Borettslaget må dekke sine forholdsmessige andel av kostnader knyttet til drift og vedlikehold av gangbro i henhold til tinglyst erklæring, se vedlegg 6

(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, verandadør og balkongdører, herunder nødvendig utskiftning av termoruter og ytterdører til boligen, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

BESKYTTET

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget, med de unntak som er beskrevet i disse vedtekter. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19. Fordelingsnøkkelen er basert på boligens areal slik det er angitt i borettslagets bygge- og finansieringsplan.

Kostnader forbundet med kollektiv avtale om bredbånd og evt. TV-pakke fordeles med likt beløp pr. bolig.

Kostnader forbundet med beboerkonseptet *HEIME* fordeles med lik andel pr.bolig. *Kostnad til HEIME dekkes av utbygger de to første år.*

Kostnader forbundet med garasjeplass fordeles på bruksrettshavere til p-plass med likt beløp pr p-plass som disponeres. Dette omfatter ikke kostnader til ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider som betales av den enkelte andelseier i samsvar med punkt 4-3 ovenfor.

Kostnader forbundet med familiesykkelplass/lastesykkel fordeles på bruksrettshavere med likt beløp pr plass som disponeres.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver bolig. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

Eiendomsskatt vil faktureres borettslaget samlet som hjemmelshaver til Eiendommen. Den enkelte andelseier er imidlertid ansvarlig for å dekke den andel av eiendomsskatten som knytter seg til dennes andel. Borettslaget vil viderefakturere eiendomsskatten til den enkelte andelseier. Eventuell eiendomsskatt på næringslokalene i fellesarealene vil dekkes som felleskostnader etter borettslagets fordelingsnøkkel.

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

BESKYTTET

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-5 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 -4 andre medlemmer med evt. 1-2 varamedlemmer.

BESKYTTET

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier,
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

To styremedlemmer i fellesskap representerer borettslaget utad og tegner dets navn.

BESKYTTET

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling. Gjennomføring

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

3) Styret avgjør hvordan generalforsamling skal gjennomføres. Generalforsamling skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ein tiendedel av stemmene krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte, om hvilke saker generalforsamlinga skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om di skal fremme krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlinga ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for ei forsvarlig gjennomføring og at det foreligger system som sikrer at krava til generalforsamling i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltakelse og avsteming kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukast en trygg metode for å bekrefte identiteten til deltakerene.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(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
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

BESKYTTET

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 en andel har likevel bare é stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis é stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn é andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene.

11-1 Vedtektsendringer

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

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.

Vedlegg 1:
Utomhusplan- Privat uteareal på bakkeplan

Vedlegg 2:
Bodoversikt

Vedlegg 3:
Felleslokaler – plantegning

Vedlegg 4:
Avtale HEIME og Kirkens Bymisjon

Vedlegg 5:
Garasjeanlegg – plantegning/fordelingsoversikt

BESKYTTET

HUMLEHAGEN BORETTSLAG

PRIVATE TAKTERRASSER

04.12.2023

LEK = Lekeplass / Sandkasse
G/S Vei = Gang og sykkelvei
NT = Nødstigningstårn
TRA = Trafo
N P = Nødkjøring P-kjeller
S O = Sykkelparkering overbygd
REN = Renovasjon
Tak vedlikeholdes av borettslaget

HUMLEHAGEN BORETTSLAG

PRIVATE UTEAREALER PÅ TERRENG

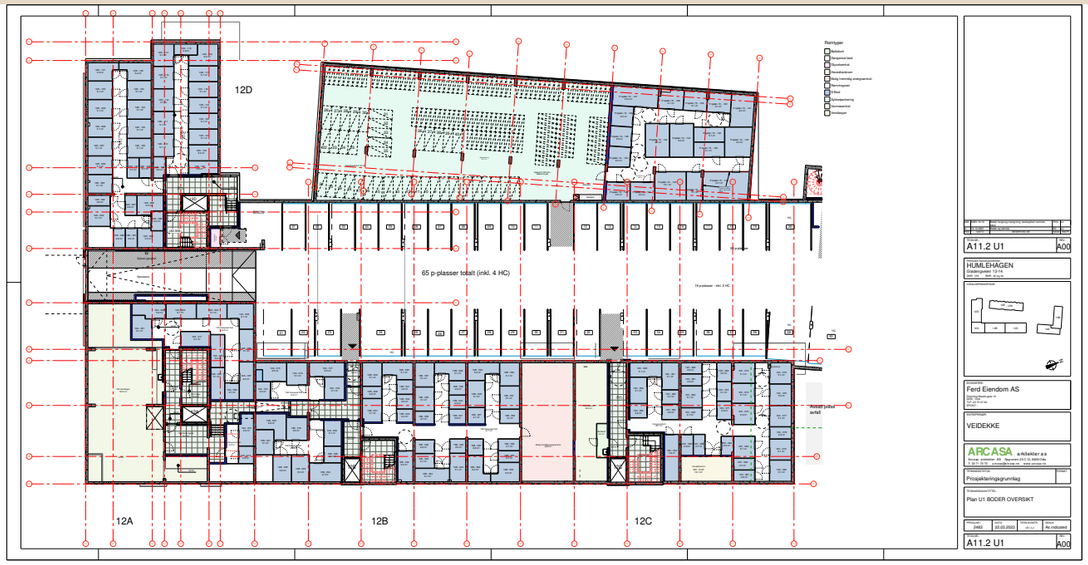
04.12.2023

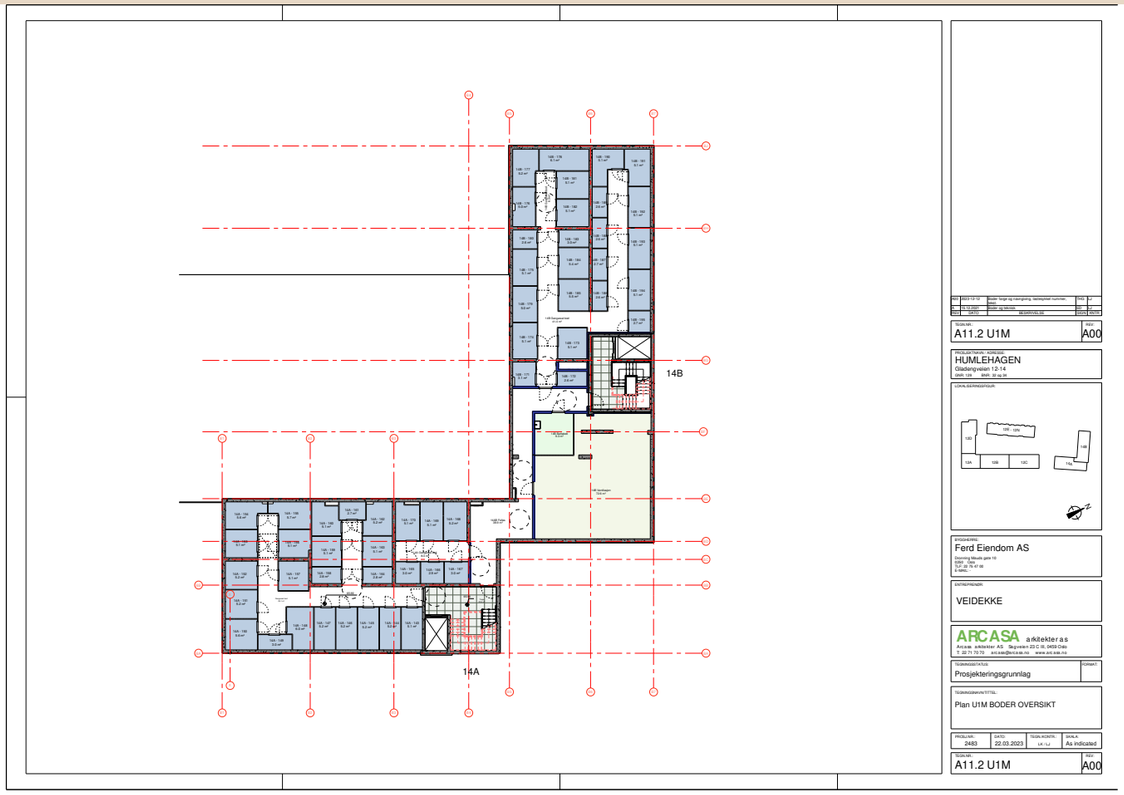
LEK = Lekeplass / Sandkasse
G/S Vei = Gang og sykkelvei

NT = Nødstigningstårn
TRA = Trafo

N P = Nødkjøring P-kjeller
S O = Sykkelparkering overbygd

REN = Renovasjon



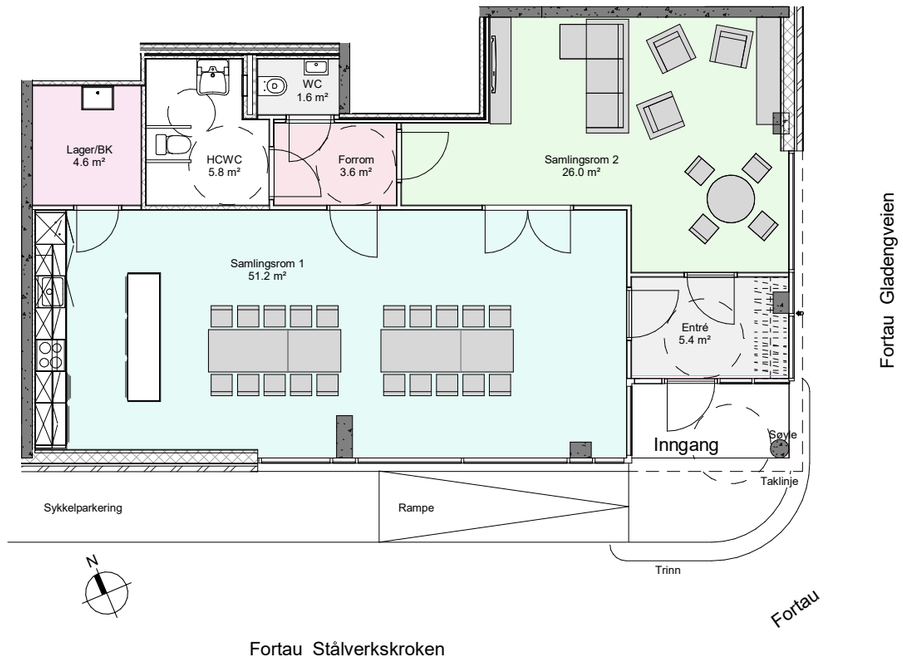


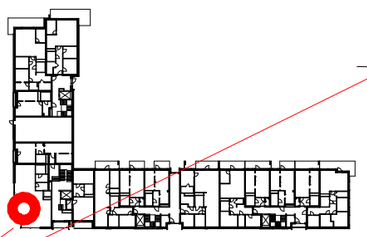
Humlehagen

Felleslokaler bygg 12

Innredning som leveres

Innrednings- og møbleringsforslag, følger ikke med i leveransen.





0 1 5 m

MÅL 1:100

Felleslokaler bygg 12	
ADRESSE	Stålverkskroken 42
BYGG	12
ETASJE	1

BRUKSAREAL (BRA)	105,0 m²

Rev. A Oppdatert layout 09.01.2024

DATO	05.07.2022
TEGN./KONT.	LK / ED

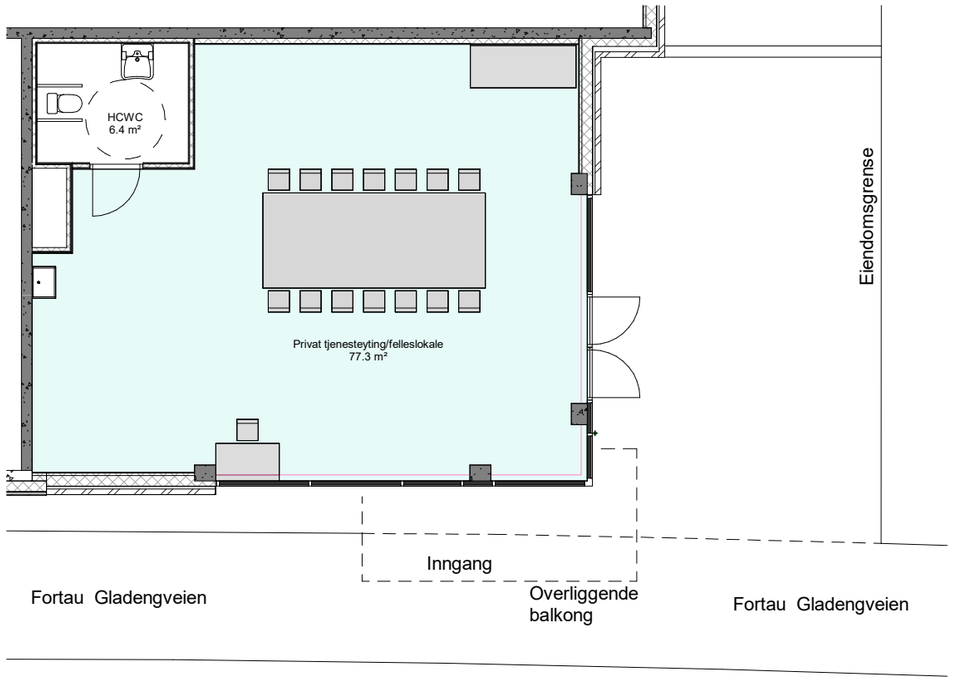
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

Humlehagen

Felleslokaler bygg 14

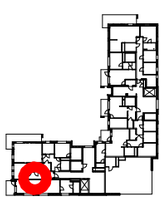
Innredning som leveres

Innrednings- og møbleringsforslag,
følger ikke med i leveransen.



Fasade øst

Fasade nord



Plan 1

0 1 5 m

MÅL 1:100

DISPONIBELT LOKALE	
ADRESSE	Gladengveien 14c
BYGG	14
ETASJE	1

BRUKSAREAL (BRA)	85,0 m²

Rev. A Oppdatert layout 09.01.2024

DATO	05.07.2022
TEGN./KONT.	ED / LJ

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

HUMLEHAGEN

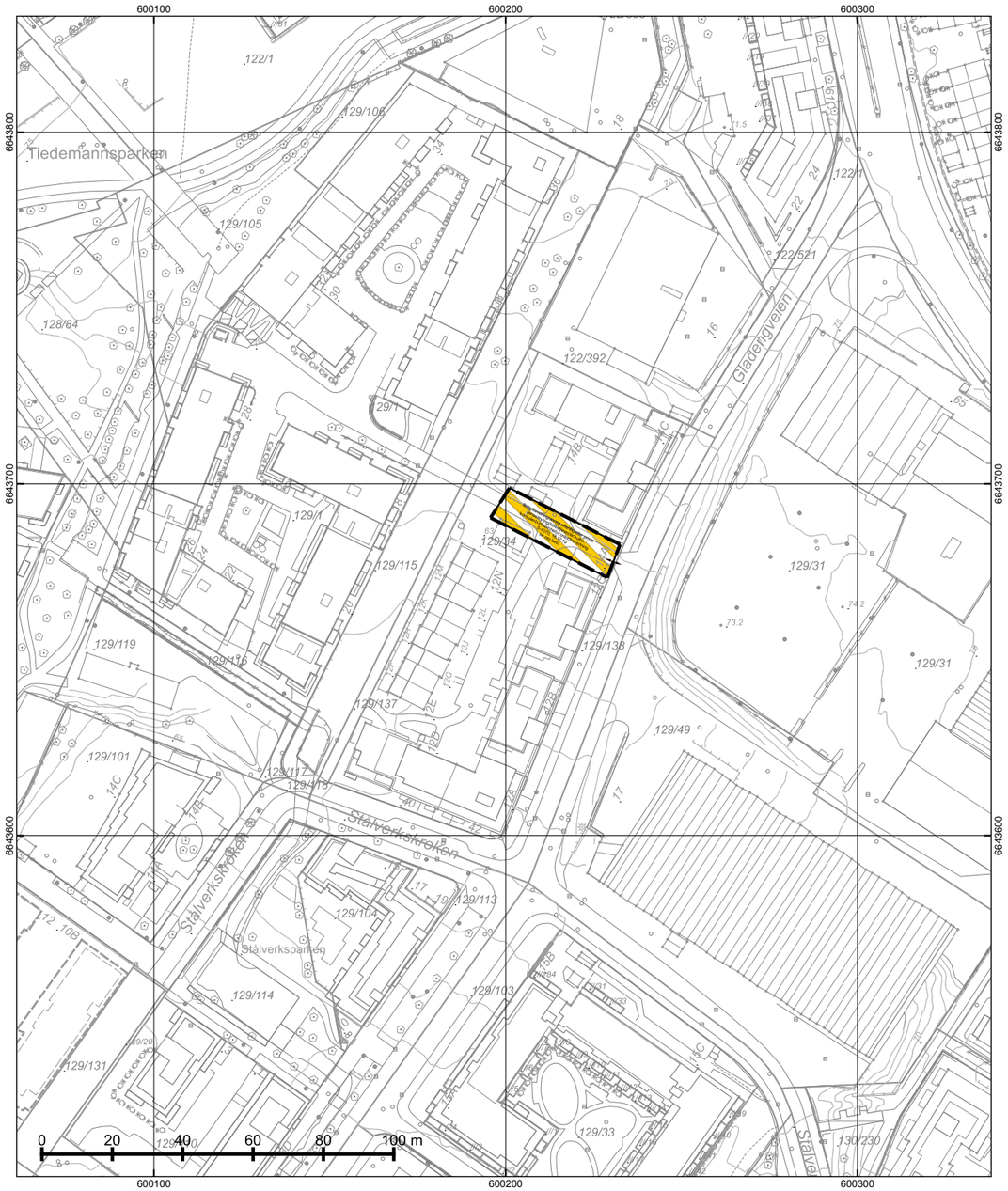
SEKSJONERING

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

Gladengveien 12-14, Oslo
Gnr.129 / Bnr. 32 og 34

Rev.	Date	Beskrivelse	Sign

PROSJEKTNR.: 2483	TEGN/ KONTR. ME/LJ	MÅL: 1:350 (A3)
DATO: 09.06.2022	TEGNINGSNR.: Bygg 12, Plan U1 kjelleretasje	REV.:



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

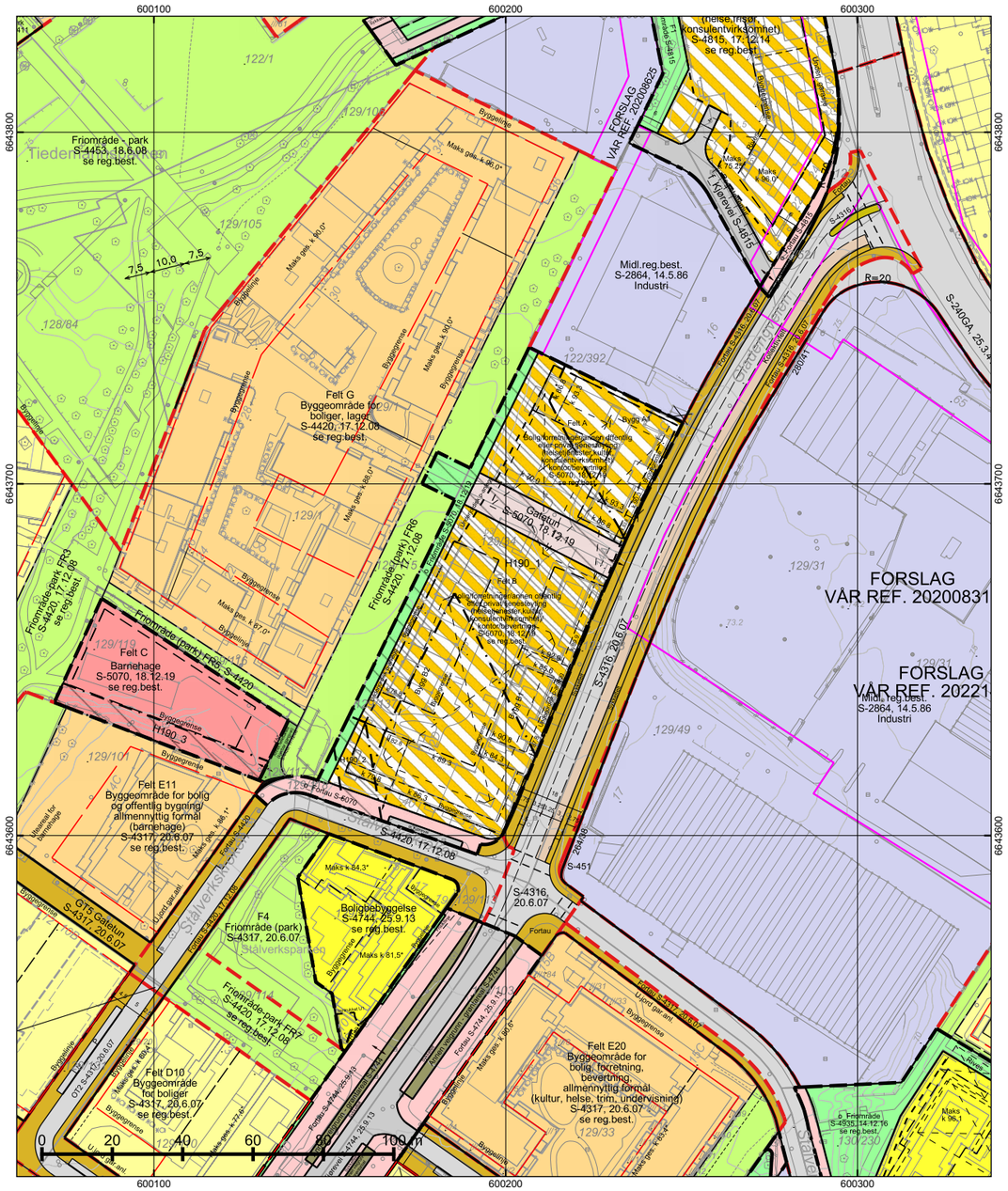
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

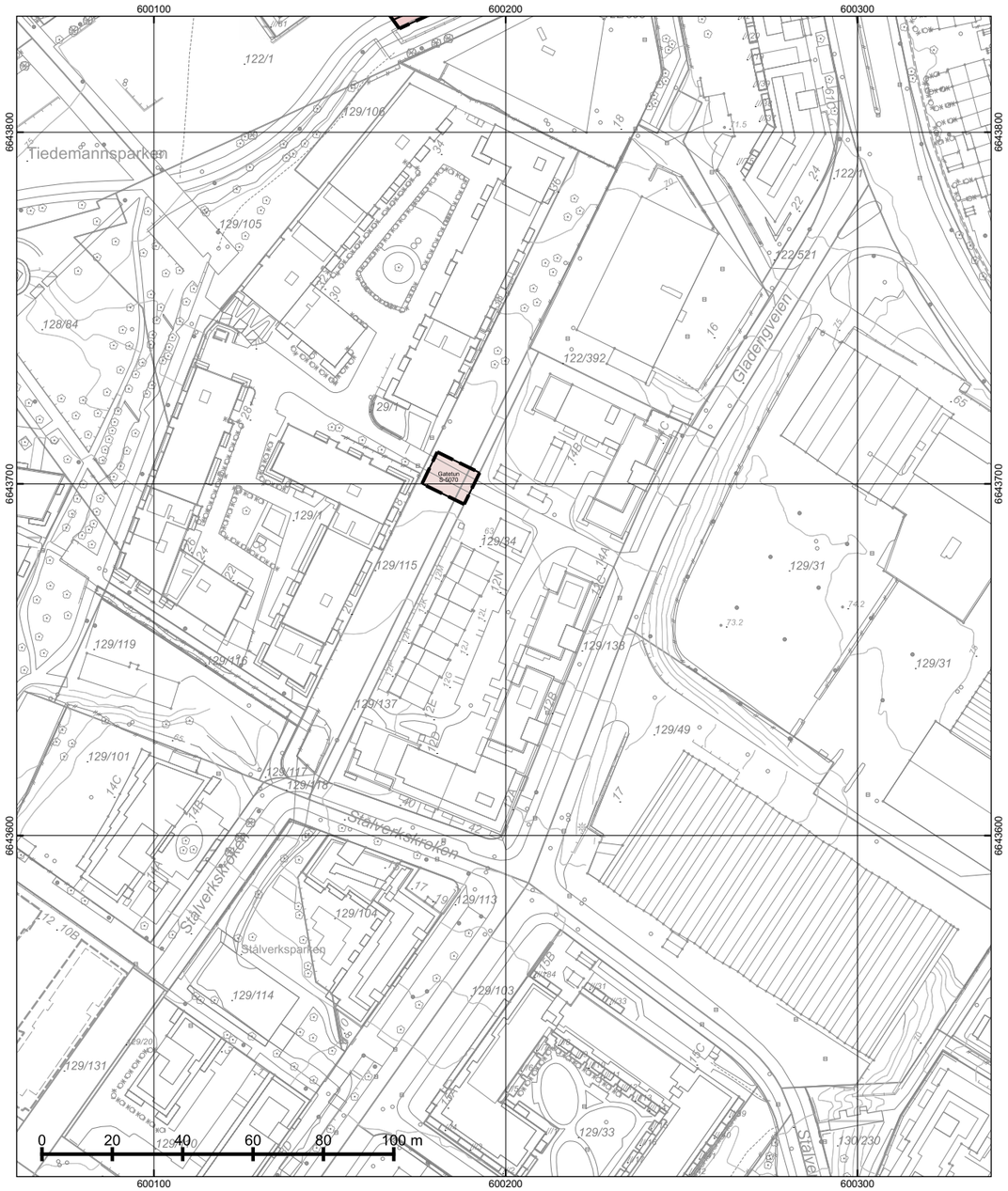
PlottID/Best.nr: 145663/ 86515557
Adresse: GLADENGVEIEN 12C
Gnr/Bnr: 129/34

Deres ref.: 63976/ MIJE@MSEMERA
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark


600100
600200
600300
6643800
6643700
6643600
Friområde - park
S-4453, 18.6.08
se reg.best.
Tiedemannsparken
Felt G
Byggeområde for
boliger, lager
S-4420, 17.12.08
se reg.best.
Midl.reg.best.
S-2864, 14.5.86
Industri
FORSLAG
VÅR REF. 20200831
FORSLAG
VÅR REF. 20221
Felt C
Barnehage
S-5070, 18.12.19
se reg.best.
Felt E11
Byggeområde for bolig
og offentlig bygning/
allmennyttig formål
(barnehage)
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
F4
Friområde (park)
S-4317, 20.6.07
Boligbebyggelse
S-4744, 25.9.13
se reg.best.
Felt D10
Byggeområde
for boliger
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
Felt E20
Byggeområde for
bolig, forretning,
bevertning,
allmennyttig formål
(kultur, helse, trim, undervisning)
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
S-4316,
20.6.07
S-4316, 20.6.07
S-4316, 20.6.07
S-4316,



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145663/ 86515557

Adresse: GLADENGVEIEN 12C

Gnr/Bnr: 129/34

Deres ref.: 63976/ MIJE@MSEMERA

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3001 - Grønnstruktur
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park
- 3060 - Vegetasjonsskjerm

- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

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

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

- RpRegulertHøyde

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

- Avkjørsel

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

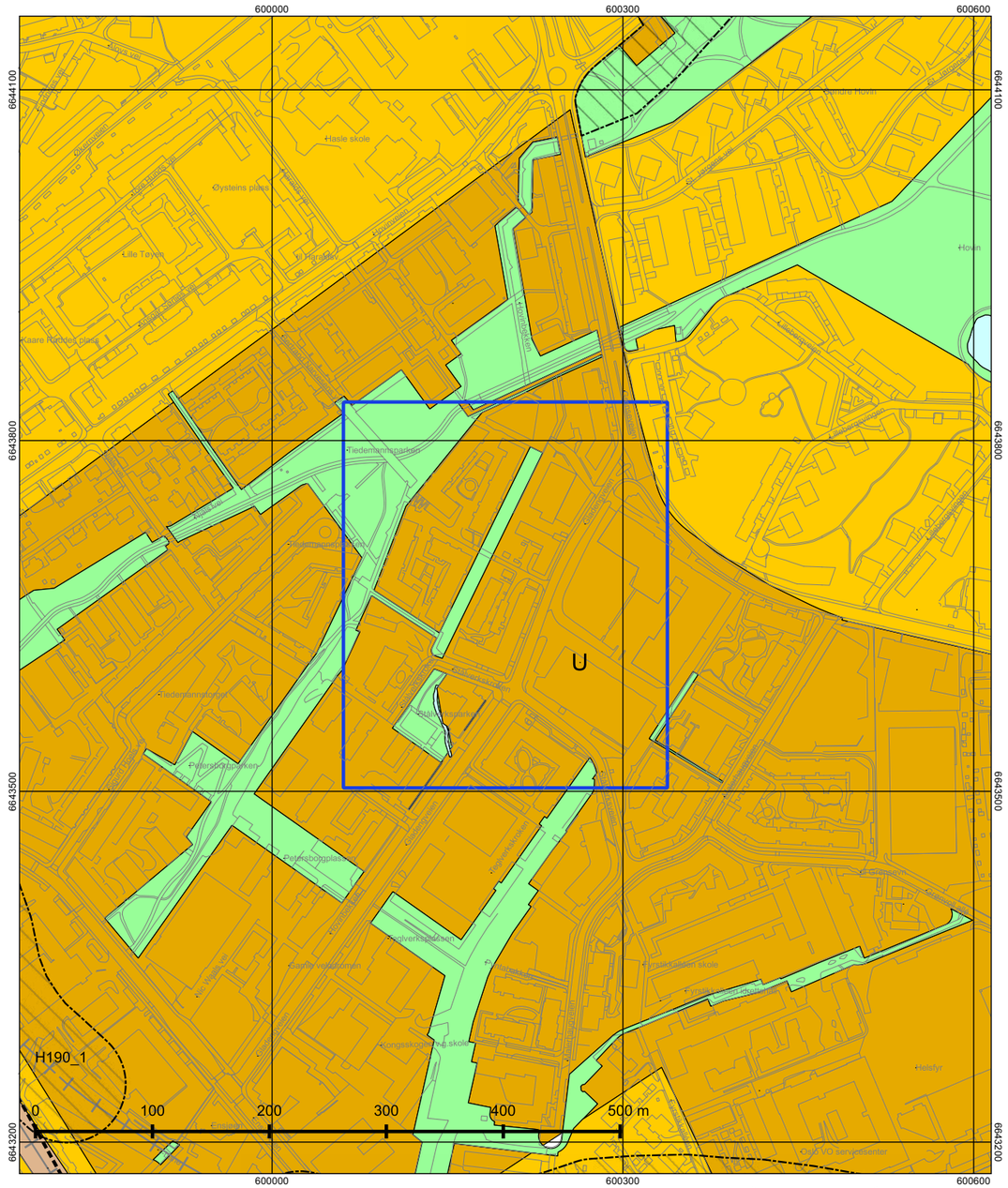
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 145663/ 86515557
Adresse: GLADENGVEIEN 12C
Gnr/Bnr: 129/34
Deres ref.: 63976/ MIJE@MSEMERA
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145663/86515557
Deres ref.: 63976/ MIJE@MSEMERA

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo

S-5070

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Gladengveien 12-14

Vedtaksdato: 18.12.2019
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201708971
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-5070 egengodkjent 18/12-19

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Gladengveien 12-14

Reguleringsbestemmelser
Kartnummer OIB-201708971, datert 30.08.2018 og revidert 13.05.2019
Gnr/Bnr: 129/32, 129/34 og del av 129/119

Planens hensikt

Formålet med planen er å følge opp planleggingsprogrammet for Ensjø vedtatt 2004 med en transformasjon av planområdet fra næring til boliger.

Intensjonen med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å legge til rette for boligbebyggelse, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, samt tilhørende infrastruktur og hensynssoner.

Det tilrettelegges for et gatetun (SGT) som sikrer en tverrforbindelse gjennom planområdet i tråd med VPOR for Ensjø vedtatt 2007. Gatetunet skal være tilgjengelig for allmennheten. Planen inkluderer en utvidelse av det tidligere regulerte Vestre Bekkedrag (o_GF) og en oppgradering av det eksisterende felt regulert til barnehage i S-4420.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.2 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes tilstrekkelig areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes overflatebasert innenfor planområdet og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og hvor valg av løsning er begrunnet.

Valgt løsning skal forelegges overvannsmyndighet for uttalelse før tillatelse til tiltak. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsning være godkjent av vann- og avløpsetaten før det gis tillatelse til tiltak.

Overvannsløsning for hvert enkelt byggefelt skal være opparbeidet før tillatelse til bruk gis. I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

Bestemmelser til arealformål

2 Kombinerte hovedformål (pbl. § 12-5)

2.1 Fellesbestemmelser for bolig/ forretninger/ offentlig eller privat tjenesteyting - annen offentlig eller privat tjenesteyting (helsetjenester, kultur, konsulentvirksomhet)/kontor/bevertning, Felt A og B, og Gatetun

2.1.1 Utomhusplan og takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en utomhusplan og takplan for den ubebygde delen av tomten og felles uteoppholdsarealer. Utomhusplanen og takplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

Utomhusplanen skal være i målestokk 1: 200. Planen skal vise opparbeiding av utearealet for boliger og gatetunet med beplantning, belysning, oppholdsarealer, faste utemøbler, lekearealer, sykkelparkering, regnbed, oppsamlingsenheter for avfall, kjørevei og interne gangveier, biloppstillingsplasser og atkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy. Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, eventuelt støttemurer og universell utforming. Planen skal vise eventuelle støyreduserende tiltak på terreng og håndtering av overvann på egen grunn.

Takplan for felles uteoppholdsarealer på tak skal være i målestokk 1: 100. Planen skal vise opparbeiding av felles utearealet for boliger på tak med beplantning, belysning, oppholdsarealer og faste utemøbler. Planen skal vise eventuelle støyreduserende tiltak og tiltak for håndtering av overvann.

2.1.2 Avkjørsel

Avkjørsel er vist med pil på plankartet.

2.1.3 Fjernvarme

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

3 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

3.1 Bestemmelse for bolig/ forretning/ offentlig eller privat tjenesteyting - annen offentlig eller privat tjenesteyting (helsetjenester, kultur, konsulentvirksomhet)/kontor/bevertning, Felt A og B.

3.1.1 Utnyttelse

Totalt tillatt bruksareal (BRA) for bebyggelse innenfor planområdet skal ikke overstige BRA= 13.200 m^2. Parkering, bodareal og tekniske rom som ligger under terreng skal ikke regnes med i BRA. Bruksareal for tenkt plan skal ikke medregnes i BRA.

Det skal avsettes inntil 500 m^2 BRA til forretning/offentlig eller privat tjenesteyting (annen offentlig eller privat tjenesteyting (helsetjenester o.l., kultur, konsulentvirksomhet))/bevertning/kontor. Forretningsenheter skal variere i størrelse. En forretningsenhet tillates opptil maksimal størrelse 350 m^2 BRA.

Forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, bevertning og kontor skal etableres på hjørnet av bygg A1 og B1 og kun i 1. etasje.

3.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og maksimale regulerte høyder som vist på plankartet.

Det tillates oppført støttemur inntil 1,0 meters høyde, trapper, ramper, avfallsbeholdere, nettstasjon og eventuell støyskjerm utenfor byggegrensene. Eventuelle støttemurer skal utføres i naturstein.

Bygg A1 og B1
Innenfor de øverste 3,5 meterne tillates kun takoppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg. Hvert takoppbygg for heis og trapp tillates inntil 35 m^2 BRA. Tekniske rom og installasjoner kan utgjøre inntil 20 % av underliggende takflate.

Bygg B2
Det tillates ikke andre bygningskonstruksjoner enn pipe over angitte kotehøyder på plankartet.

3.1.3 Utforming av bebyggelsen

Bygg A1 og B1
Det skal legges vekt på god kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Overflater, materialvalg, belysning, byromsmøbler, utstyr, og grønnstruktur skal utformes med god arkitektonisk kvalitet.

Bygningsmassen skal ved fasadeoppdeling, materialvalg og sprang i horisontal- og vertikalretning bidra til å dele opp store volumer og gi variasjon i lange fasadeløp.

Balkonger kan gå ut over byggegrense/formålsgrense inntil 2 meter fra fasadelivet. Balkonger langs Gladengveien kan kun gå ut over byggegrense/formålsgrense inntil 1.6 meter og må ligge minimum 4.5 meter over gateplan. Balkonger kan ikke gå ut over Vestre bekkedrag (o_GF).

Bebyggelsen skal ha flate tak med mulighet for takterrasser. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Konstruksjoner på tak skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Rekkverk for takterrasser til boliger skal plasseres ved ytterveggens innerflate. På takterrassene kan det oppføres pergola samt møblering og nødvendige støyskjermingstiltak. Leiligheter i 6. etasje mot Gladengveien og Stålverkskroken skal være inntrukket minimum 3 meter fra veggliv.

Boligene skal ha innganger adskilt fra innganger til øvrige arealformål. Fasader i næringsarealer ut mot Gladengveien skal utformes med stor andel glass, slik at virksomheten innenfor henvender seg ut mot og er synlig fra Gladengveien og Stålverkskroken. Hver forretningsenhet skal ha inngang fra, og være henvendt mot gater og byrom.

Bygg B2

Bygg B2, som ligger langs Vestre bekkedrag, skal utformes som rekkehusbebyggelse. Materialvalg skal ha lang levetid og oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, fortrinnsvis heltrefasade. Bygg B2 kan være maksimalt 3.5 etasjer.

Bygningsmassen skal med inntrekning av deler av fasaden, inntrukne balkonger eller takterrasse bidra til å dele opp bygningsvolumet. Balkonger kan ikke gå ut over Vestre bekkedrag (o_GF).

Overgang mellom private utearealer og friområde skal utformes med en tydelig visuell markering eller fysisk adskillelse.

3.1.4 Krav til uteoppholdsareal, felles for felt A og B
Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) for boliger skal utgjøre minimum 20 % av boligenes samlede m^2 BRA. Minimum 60 % av MFUA skal vær på terreng eller dekke over garasjeanlegg. 40 % av MFUA skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer skal være mellom kl. 15.00 og 20.00.

Utearealer skal opparbeides parkmessig med møblering, lek, beplantning og belysning med høy visuell kvalitet. På minst 20 % av MFUA på terreng eller dekke over garasjeanlegg skal det være minimum 80 cm jorddybde.

Det skal legges vekt på multifunksjonelle løsninger, som gir mulighet for flere aktiviteter og ulike aldersgruppers bruk. De ulike funksjoner skal orienteres best mulig i forhold til sol, støy, forurensning og klimatiske forhold.

Det skal etableres felles takterrasser kun på bygg A1 og B1. Felles takterrasser medregnes i uteoppholdsarealet. Felles takterrasse skal være tilgjengelig for alle beboerne på eiendommen, og ha direkte utgang fra heis. Det skal være tilgang til vann på takflaten. Den felles takterrassen skal utformes med inndeling i og møblering av ulike oppholdssoner. Minst 20 % av felles takterrasser skal utformes med minimum 40 cm jorddybde.

På takterrasser og balkonger med støynivåer over anbefalte grenser tillates det lydtett rekkverk på inntil 1,7 m for å oppnå tilfredsstillende støyskjerming.

Uteoppholdsarealene innenfor hvert felt skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

3.1.5 Leilighetsfordeling
Leilighetsfordelingen skal på søknadstidspunktet tilfredsstille den til enhver tids gjeldende leilighetsnorm for Oslo kommune, indre by.

Kategori 1: maks 35 % leiligheter med 35- 50 m^2 BRA

Kategori 2: minst 40 % leiligheter med over 80 m^2 BRA hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 BRA integrert.

Det tillates ikke boenheter under 35 m^2.

Ensidig orienterte leiligheter mot nord og nordøst tillates ikke.

3.1.6 Parkering
Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

Bil:
Fra 0,4 plasser til 0,8 plasser per 100 m^2 BRA bolig
Fra 5,4 til 9 plasser per 1000 m^2 BRA forretning.
Fra 1,2 til 4,2 plasser per 1000 m^2 BRA kontor

Bilparkering ved felt A og B skal anordnes i garasjeanlegg under bakken som vist med bestemmelsesgrense i plankartet.

Minimum 5 % av plassene skal være utformet for, og kunne reserveres for, bevegelseshemmede. Minimum 20 % av bilparkeringsplassene skal ha ladepunkt for el-bil, med senere mulighet for tilretteleggelse for samtlige parkeringsplasser.

Sykkel:
3 plasser per 100 m^2 BRA bolig
Fra 18 plasser per 1000 m^2 BRA forretning
Fra 21 plasser per 1000 m^2 BRA kontor

Det skal avsettes arealer til service for sykkel, i form av vask/reparasjon og oppbevaring av ekstrautstyr.

Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig, med gode forbindelser til sykkelveinettet/sykkeltilrettelagte gater. Minimum 5 % av sykkelparkeringsplasser skal ha ladepunkt, og minimum 10 % av plassene skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler, dvs. minst 1 meter i bredden og 2,5 meter i lengden. Minimum 50 % av utendørsplassene skal ha overbygg. Om parkering er beregnet til langtidsparkering skal den være tyverisikker/avlåst.

Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.

3.1.7 Støy
Det tillates bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i gul og rød støysone.

Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom skal ha minst ett vindu mot stille side, dvs. nedre grenseverdi for gul støysone.

Stille side kan oppnås gjennom tiltak på fasade, for eks, med bruk av innglassing av balkonger/ dobbelfasadekonstruksjon, tettfelt på balkonger eller annen teknisk løsning for støyskjerming for å oppnå krav til støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 3 i T-1442/16.

Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side skal ha balansert mekanisk ventilasjon. Friluftsinntak skal plasseres lengst mulig vekk fra Gladengveien og høyest mulig over bakkenivå.

Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalte grense, iht. tabell 3 i T-1442/16 eller senere retningslinje som erstatter denne.

3.1.8 Nettstasjon
Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense med 5m byggegrense rundt. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser, og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

3.1.9 Vertikalnivå 1
Det tillates kun kjøreareal, parkering, boder, og tekniske rom. Garasjeetasje med konstruksjon skal ha minst 1,2 meter overdekning for gatetunet på vertikalnivå 2.

3.2 Bestemmelser for barnehage, felt C

3.2.1 Utnyttelse
Hovedformål utgjør barnehage. Tillatt bruksareal (BRA) for bebyggelse innenfor planområdet skal ikke overstige 1.100 m^2, og skal ha minimum 4,7 m^2 netto leke- og oppholdsareal innendørs pr. barn.

3.2.2 Krav til uteoppholdsareal
Uteareal for barnehage opparbeides innenfor felt C. Minste uteoppholdsarealer (MUA) per barn skal være 14,4 m^2. Areal smalere enn 10 meter og med stigningsforhold brattere enn 1:3 regnes ikke med i MUA. Overbygd uteoppholdsareal med minst 3 meter frihøyde medtas i beregningen av MUA.

Det skal tilrettelegges for at bygningens takflate skal anvendes som utendørs lekeareal for barnehagen i felt C.

Barnehagens uteareal skal utformes med varierte overflater i naturlige materialer og tilrettelegges for flerbruk, bevegelse og allsidig lek, både i større grupper, på tomannshånd og individuelt.

Minst 40 % av barnehagens uteareal må være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, mellom kl. 09.00 og 15.00. Pergola, overbygd areal eller lignende skal benyttes for å sikre at maksimum 80 % av barnehagens uteareal har sol 1. mai mellom kl. 11.00-14.00.

Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

3.2.3 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og maksimale regulerte høyder som vist på plankart. Det tillates oppført støttemur inntil 1,0 meters høyde, trapper, ramper, avfallsbeholdere og sykkelparkering utenfor byggegrensene. Eventuelle støttemurer skal utføres i naturstein.

Innenfor de øverste 3,5 meterne tillates kun takoppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg, samt nødvendig skjerming for lekbare areal på tak.

3.2.4 Parkering
Det skal avsettes areal til minimum 1 HC-parkering til barnehagen.

Det skal avsettes minimum 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m^2 BRA. Parkeringsplasser beregnet til langtidsparkering skal ha overbygg og være tyverisikker/avlåst.

3.2.5 Støy
Barnehagen skal ha minst en fasade som vender mot stille side og uteoppholdsarealer med soner med støynivå under anbefalt grense i henhold til tabell 3 i T-1442/16. Utearealene skal planlegges slik at aktiviteter som tåler støy skal plasseres i de støyutsatte sonene, mens aktiviteter som krever ro skal plasseres i soner med tilfredsstillende støyforhold.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

4.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg kjørevei, fortau og gatetun

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge byggeplan i målestokk 1:200 for opparbeidelse av de offentlige arealene innenfor planområdet.

Byggeplan for offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal godkjennes av Bymiljøetaten og sendes inn ved søknad om igangsettingstillatelse.

4.2 Kjørevei

Kjørevei skal være offentlig. Ved gateparkering tillattes det maksimum 4 parkeringsplasser samt mulighet for varelevering.

4.3 Fortau

Fortau skal være offentlig. Fortauet skal opparbeides med tilsvarende bredde og materiale som eksisterende fortau som grenser til Stålverkskroken.

4.4 Gatetun

4.4.1 Vertikalnivå 2

Gatetun mellom felt A og B opparbeides som vist i plankart.

Gatetunet skal utformes for aktivitet og opphold, gang- og sykkelforbindelse, adkomst og oppstillingsplass for renovasjonsbiler og utrykningskjøretøy, flyttebiler og sykkelparkering. Det tillattes ikke adkomst for privatbiler.

Utformingen av gatetunet skal vise en tydelig avgrensning mellom felles og private uteoppholdsarealer, samt mellom kjørbart og ikke kjørbart areal, f.eks. med avgrensende innslag av grønn beplantning, ulik farge og dimensjoner på belegg, og/eller nivåforskjeller. Deler av gatetunet skal holdes fri for elementer slik at adkomstveier er utformet for at gående og kjørende kan ferdes på en sikkerhetsmessig forsvarlig måte.

Gatetunet skal opparbeides med varierte grønne elementer og møbleringssoner tilrettelagt for opphold. Overflater, belysning og byromsmøbler skal ha høy kvalitet. Gatetunet skal hovedsakelig være belagt med stein/ brostein, betong eller treverk.

Arealet skal være tilgjengelig for allmennheten.

4.4.2 Vertikalnivå 3 – over grunnen

Gatetun vil måtte krysse Vestre bekkedrag (Friområde) i form av en bro. Bredden på broen skal være anslagsvis 4 m. Broen skal dimensjoneres slik at den kan benyttes til gang- og sykkelforbindelse, adkomst for nyttekjøretøy og oppstillingsplass for renovasjonsbiler og utrykningskjøretøy.

Allmennhetens tilgang til arealet skal sikres ved tinglysning.

5 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

5.1 Friområde

Friområde skal være offentlig. Arealet skal opparbeides som del av en grønn forbindelse. Forbindelsen skal utformes med mulighet for gang- og sykkeltrafikk. Ved søknad om tiltak skal det gjøres rede for flomsikring.

6 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

6.1 H190_1 – Restriksjoner for anlegg i grunnen

Innenfor hensynssone H190_1 tillattes det ikke sprengningsarbeid eller peling uten tillatelse fra Vann- og avløpsetaten før tillatelse til tiltak. Fundamentering av konstruksjoner i hensynssonen kan bare utføres etter dokumentasjon som bekrefter at avløpstunellen (VEAS-kulvert) ikke får skader eller seinskade som følge av reguleringsplanen. Alle tekniske løsningene skal godkjennes av Vann- og avløpsetaten.

6.2 H190_2 – Spillvannsledning

Innenfor hensynssone H190_2 tillattes det ikke sprengningsarbeid eller peling uten tillatelse fra Vann- og avløpsetaten. Fundamentering av konstruksjoner i hensynssonen kan bare utføres etter dokumentasjon som bekrefter at spillvannslending ikke får skader eller senskade som følge av utbygging. Avklaring av alle tekniske løsningene for spillvannsledningen i hensynssonen skal godkjennes av Vann- og avløpsetaten før rammetillatelse gis.

6.3 H190_3 – Spillvannsledning

Innenfor hensynssone H190_3 tillattes det ikke sprengningsarbeid eller peling uten tillatelse fra Vann- og avløpsetaten. Fundamentering av konstruksjoner i hensynssonen kan bare utføres etter dokumentasjon som bekrefter at spillvannslending ikke får skader eller senskade som følge av utbygging. Avklaring av alle tekniske løsningene for spillvannsledningen i hensynssonen skal godkjennes av Vann- og avløpsetaten før rammetillatelse gis.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

7 Bestemmelsesområde for underjordisk parkeringsanlegg

Underjordiske parkeringsarealer skal oppføres innenfor bestemmelsesgrenser for parkeringsanlegg og høyder som vist i plankartet.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

8 Rekkefølgebestemmelser

8.1 Før rammetillatelse

8.1.1 Grunnforhold vurdering

Ved søknad om rammetillatelse for sprengningsarbeider og terrenginngrep i planområdet skal det gjennomføres miljøtekniske og geotekniske grunnundersøkelser. Miljøteknikkrapporten skal fastslå om grunnen er forurenset. Geoteknisk rapport beskriver hvordan lokalstabilitet i

forbindelse med utbyggingen av fundamenteringsløsninger må ivaretas i detaljprosjekteringen.

8.1.2 Miljøoppfølgingsplan
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan.
Denne skal beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg, og massehåndtering ved evt. funnet grunnforurensing.

8.2 Før igangsettingstillatelse

8.2.1 Friområde Vestre bekkedrag
Før det gis igangsettingstillatelse skal Vestre bekkedrag og sikringstiltak på eksisterende bekkekulvert være sikret opparbeidet.

8.2.2 Gladengveien
Før det gis igangsettingstillatelse skal Gladengveien fra kryss Bertrand Narvesens vei i sør til Grenseveien i nord være sikret opparbeidet.

8.2.3 Dokumentasjonskrav VAV
Før det kan gis igangsettingstillatelse skal planer for tiltak som berører eksisterende ledningsnett være godkjent av Vann- og avløpsetaten.

8.3 Før brukstillatelse

8.3.1 Gatetun
Før det gis brukstillatelse for bebyggelsen skal Gatetun (SGT) vist i plankart vertikalnivå 2 og 3 være opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan.

8.3.2 Offentlige samferdselsanlegg
Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt B skal offentlig fortau og kjørevei i Stålverkskroken være ferdig opparbeidet.

8.3.3 Bygging av barnehage
Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste bolig, i siste byggetrinn av boligene, skal det være gitt midlertidig brukstillatelse til barnehagen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 18.12.2019 sak 437. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 10.01.2020.

Kjersti Simonnæs, bem.

9

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler
Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak
Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?
Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500

soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Emera (kr 5 149 for Borettslagseiendom, kr 7 071 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 623 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera

I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!

Michelle Lehn Jensen
Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no
+47 458 84 505

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET | Norges Eiendomsmeglerforbund | EIENDOM NORGE | Advokatforeningen

Budskjema

Michelle Lehn Jensen
michelle.lehn@emera.no
458 84 505

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eindom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.

Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.

TRYKT I NORGE

2041 0848 NO-3619

Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.

EMERA

EIENDOMSMEGLING