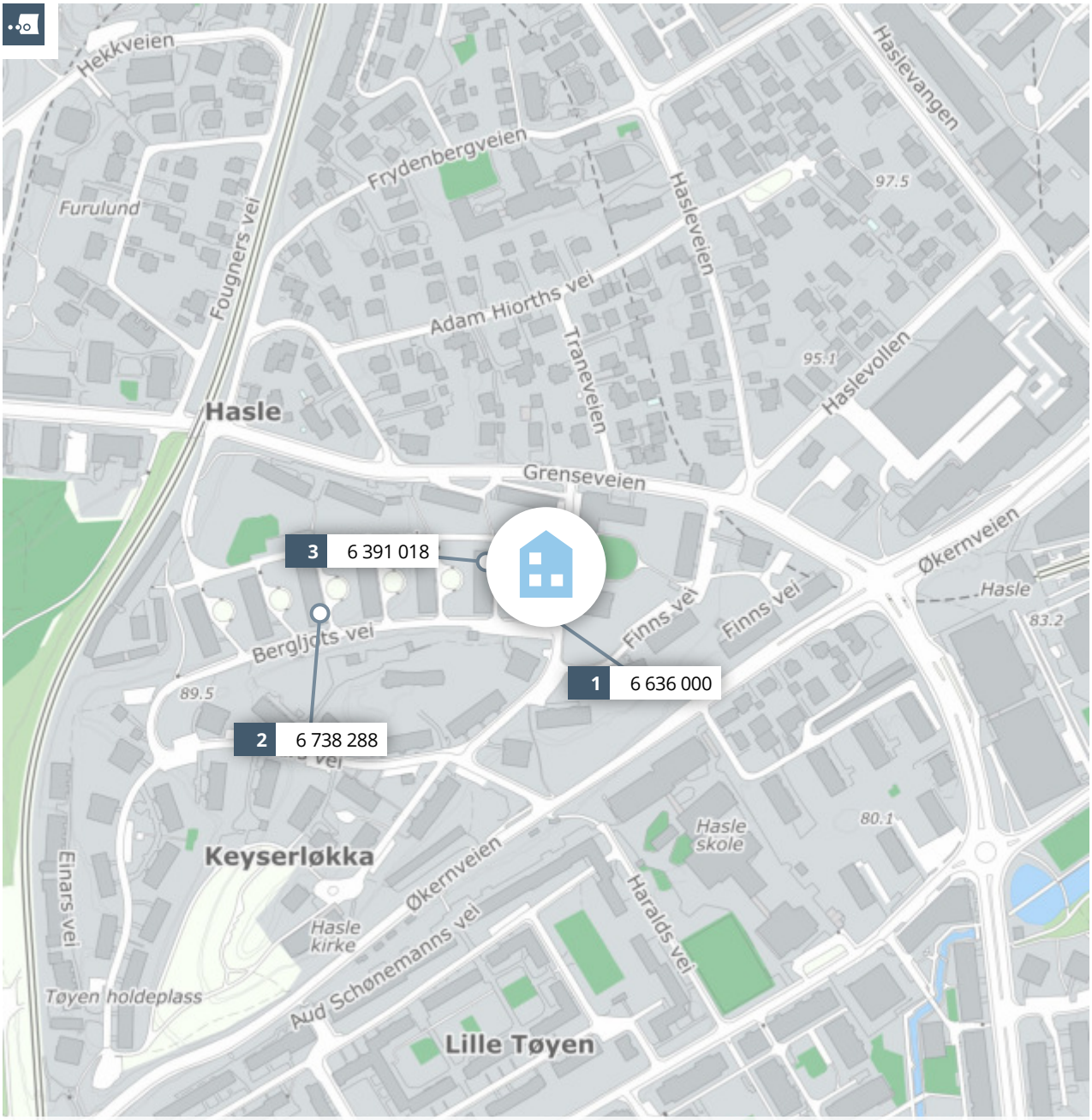
BERGLJOTS VEI 1C

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Plantegning
Egenerklæring
Energiattest
Megleropplysninger
Årsmøte 2024
Protokoll årsmøte 2024
Vedtekter
Husordensregler
Reguleringskart
S-331
Arealbekreftelse
Boligblokk Ferdigattest - 1946
Installasjon av trappeheis - Ferdigattest
Rehab av fasader - Ferdigattest
Originale byggetegninger
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

BERGLJOTS VEI 1 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 06.01.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Monica Kristiansen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bergljots vei 1 C, 0575 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1949

GNR 128 BNR 30 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Lille Tøyen nord

Verdivurdert til

6 200 000

138 711	6 338 711	93 216
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	68 m²
BRA	78 m²
Byggeår	1949

Fellesutgifter	4 946
Formue	26 012
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bergljots vei 1 A 68 m² 1949	1. etg	2 sov	28.05.2024	6 490 000	**6 490 000**	146 000	6 636 000	**96 174**
2	Bergljots vei 9 A 69 m² 1949	4. etg	2 sov	05.09.2024	6 590 000	**6 590 000**	148 288	6 738 288	**97 656**
3	Bergljots vei 3 C 67 m² 1950	1. etg	2 sov	24.06.2024	6 400 000	**6 250 000**	141 018	6 391 018	**95 388**

Keyserløkka er et fantastisk sted å bo, med store parkareal, små bilfrie stikkveier og et fantastisk bomiljø med hagelag og grillkvelder. Her får du en suveren kombinasjon av nærhet til byen og landlige omgivelser. Kort vei til buss, t-bane, trikk og tog.

Boligen ligger på ende, vendt mot frodige parkareal, plassert godt opp fra bakkeplan. Her møter du en kombinasjon av sjarmerende originale plassbygde løsninger og moderne standard. Lekkert eikegulv og vegger malt i harmoniske fargekombinasjoner. Nydelig kjøkken nytt i 2018 med kombinasjon av originale detaljer og funksjonelle løsninger. Stuen har utgang til vestvendt solrik balkong på 8kvm. Peis gir lun og trivelig steming. Bad med toalett vegg i vegg. To gode soverom med originale plassbygde løsninger. Lagringsplass i 3 boder.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

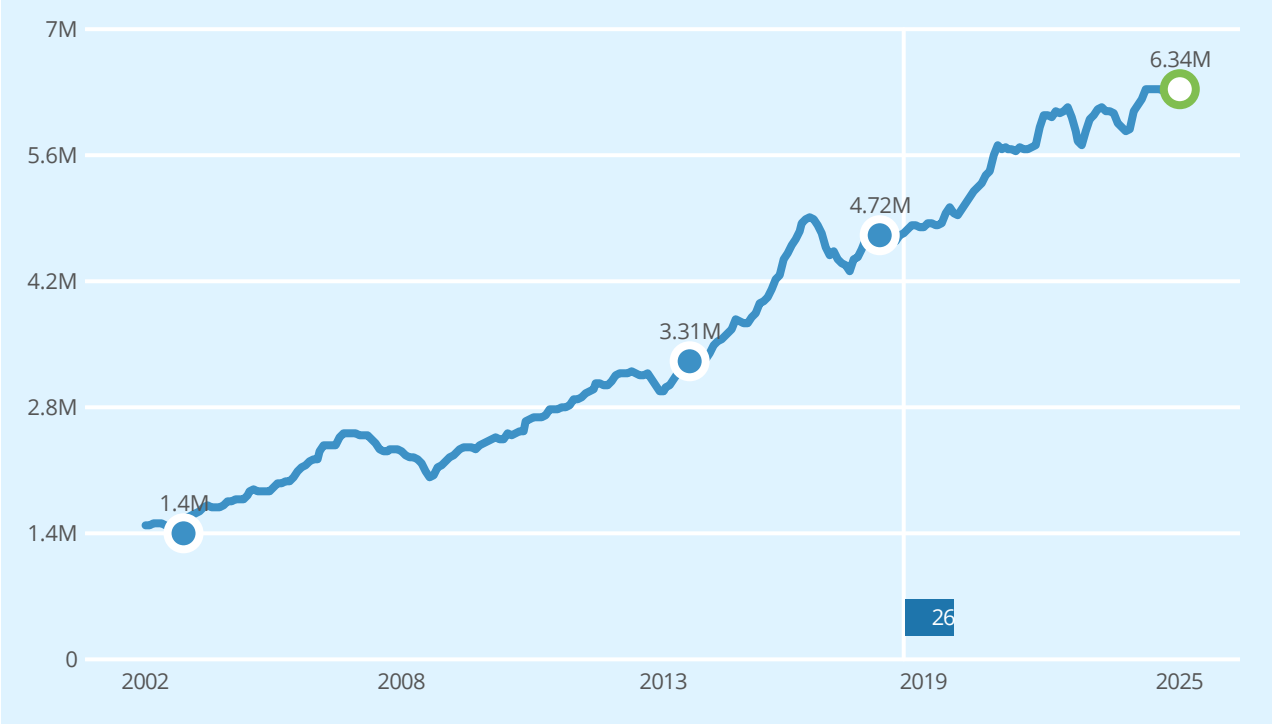
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Dyve og Partnere AS 06.01.2025

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Lagerbygning
2 Lagerbygning
3 Lagerbygning
4 Lagerbygning
5 Lagerbygning
6 Garasje, anneks
7 Garasje, anneks

+19 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
28.07.2018	07.08.2018	06.09.2018	4 550 000	4 550 000	165 000	4 715 000
22.07.2014	22.07.2014	23.09.2014	-	3 100 000	206 000	3 306 000
02.09.2003	08.09.2003		1 270 000	1 400 000	1 524	1 401 524

Leiligheter til salgs i Lille Tøyen nord grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

109
dager

Leiligheter solgt i Lille Tøyen nord grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

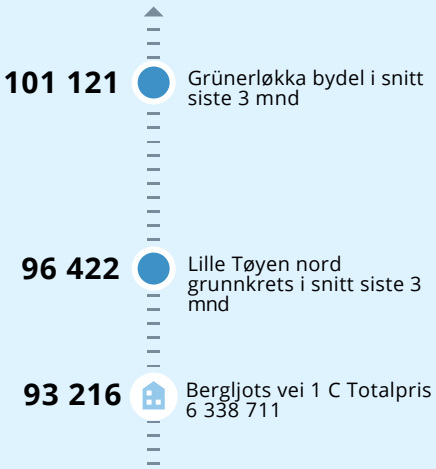


Solgt i snitt i løpet av

10
dager

for 2% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Bergljots vei 1 C, 0575 OSLO

OSLO kommune

gnr. 128, bnr. 30

Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 68 m²

Rune Kristiansen Takst AS
Bergljots vei 1 C. Andel nr: 6. oppdrag nr: 1419



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Befaringsdato: 08.10.2024 **Rapportdato:** 06.12.2024 **Oppdragsnr.:** 15641-1419 **Referansenummer:** XO8195

Autorisert foretak: Rune Kristiansen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Kristiansen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.
Utdannet takstingeniør.
25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.

Rune Kristiansen Takst AS



Rapportansvarlig



Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no

909 23 760

NITO

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

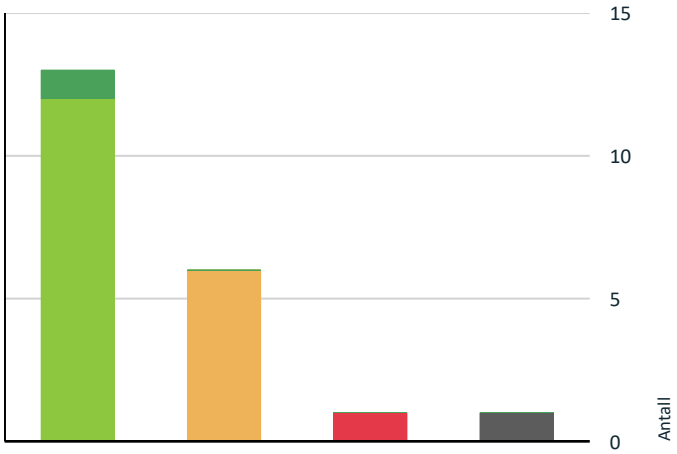
Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

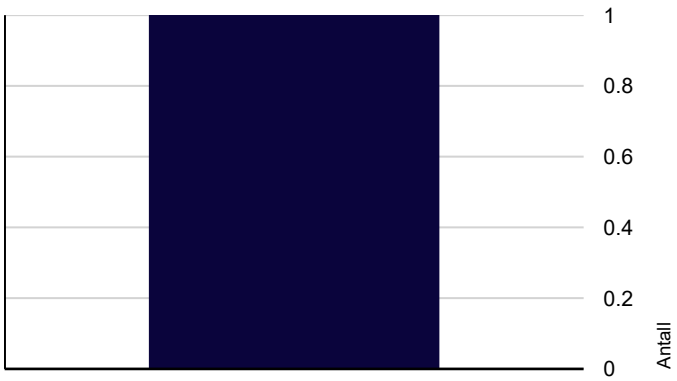
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etg. > Bad > Bad	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Kjøkken > 1. etg. > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1949

UTVENDIG

Felles bygningsdeler

-Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.
-Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
-Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner m.m.

-Grunnmur i støpt betong.
-Yttervegger oppført i støpt betong/murverkskonstruksjon, utvendig etterisolert og med murpuss-system.
-Saltak i trekonstruksjon tekket med eldre takstein.
-Etasjeskillere som støpte betongdekker.

-Borettslaget har foretatt flere rehabiliteringsarbeider.
Baderomsrehabilitering ble utført i 1996 - 99.
Rehabilitering av piper i 2000 - 02.
Drenering rundt blokkene i 2007 - 08.
Det er utført en omfattende rehabilitering i borettslaget med bl.a. etterisolering og nye fasader, nye vinduer og balkongdører, samt montering av nye og større balkonger m.m.
I 2012 er det montert nye port-telefoner.
Borettslaget planlegger takrehabilitering, for saksopplysninger se innkalling generalforsamlingen 2023 og 2024.
For ytterligere opplysninger vedr. utført og planlagt vedlikehold, se årsberetningen.

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 1 Vinduer

Det er utført montering/utskifting av vinduer og balkongdører i borettslaget.
Vinduer/dør med 2- eller 3-lags isolerglass fra 2009.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, og 35 dB klassifisert dør.

Ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje. Døren vurderes derfor til TG-1

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til balkong på ca. 8,2 kvm.
Stikkontakt og utelys.
Det er lagt tre-gulv.
Rekkverkhøyde målt til ca. 105 cm.

INNVENDIG

TG 1 Veggflater

Malte flater.
Fliser i kjøkken.

Tilstandsrapport

Det er ingen vesentlige avvik registrert ut over normal brukslitasje.
Overflater vurderes derfor til TG-1 i følge gjeldende instruks.

TG 1 Gulvflater

Det er lagt eike-parkett. Denne er i følge eier limt til under-gulvet.

Det er ingen vesentlige avvik registrert ut over normal brukslitasje. Overflater vurderes derfor til TG-1 i følge gjeldende instruks.

TG 1 Takflater

Malte flater.

Kommentar på mindre avvik som faller inn under TG-1: Det er noe ujevnheter i takoverflater enkelte steder.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje-skiller i støpt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.
Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.

I stue er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 1,5-2 cm.

Konsekvens: Det er ingen byggetekniske konsekvenser for dette forholdet. Det er ikke behov for tiltak.

Radon

Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 bq/m3. Anbefalt tiltaksgrense er 100 bq/m3.

Borettslaget utfører jevnlige radon-målinger.

I følge Radon-kart (https://geo.ngu.no/), ligger denne bygningen i et område som normalt har moderat til lave verdier.

TG 1 Pipe og ildsted

Selve pipen og pipeløpet vil normalt falle inn under sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar.
Den vil da ikke være en del av vurderingen i denne rapporten.

Det blir kontrollert om det er synlige riss/sprekker m.m. utvendig på pipe, samt envt. forhold med selve ildsted.

Ildsted: Vedovn fra 2018 montert i stuen. Selger opplyser at det har vært utført kontroll av ildsted.

TG 1 Garderobe

Originale garderobeskap i entre og soverom.

TG 2 Innvendige dører

Originale og finerte innerdører som er lakkert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører er fra byggeåret og hengsler/beslag/dører har da normal brukslitasje.
De vurderes til TG-2.
Dørene fungerer fint med dagens bruk.

Konsekvens: Det er ingen byggeteknisk konsekvens for forholdet.

VÅTROM

1. ETG. > BAD

TG 3 Bad

Badene i borettslaget ble rehabilitert/modernisert i 1996-1999.
Rehabiliteringen omfattet da bl.a. nytt sluk, gulvmembraner, gulvfliser, gulvvarme, samt nye vann/og avløpsrør m.m.
Veggene var den gang ikke omfattet av oppussingen, og var evnt. tilvalg. Så når disse veggene er fra, eller forhold til membraner, er ikke kjent.

I dette badet er det fliser på vegger og gulv.
Panel med downlights i tak.
Dusjhjørne og servant/baderomsinnredning. Opplegg vaskemaskin.
Det er to stk sluk. i badet.
Elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert "bom"/hul-lyd i flere fliser.
Det ble gjort fuktsøk på vegger i dusjsone, samt i tilstøtende soverom.
Det ble her registrert forhøyede fuktverdier.
Dette tyder på utettheter i membraner eller rør-opplegg.

Registrert fukt i konstruksjonen, skal vurderes med TG-3.

Da badet står overfor en omfattende oppgradering, blir rommet ikke beskrevet nærmere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes oppussing/modernisering av badet.
Når badet blir oppgradert, vil de registrerte fuktverdiene i vegger, tørke ut over tid.

Kostnadsestimat: Over 300 000

1. ETG. > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Er det fall mot sluk i dusj:
Er det fall på gulv for øvrig:
Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til:

Sluk: Plastsluk med klemringløsning.
Er det synlig klemring i sluket:
Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon:

Type gulvmembran: Sveiset membran.
Alder: Fra 1996-1999.

Type veggmembraner: Ukjent.
Alder: Ukjent.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Nei.

Tilstandsrapport

1. ETG. > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg mot naboleilighet og mot kjøkken. Disse veggene er i murkonstruksjon.
Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til dette.

Det er påvist fukt i veggkonstruksjon mot soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

KJØKKEN

1. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.
Originale overskap på del av kjøkken.
Alder: I hovedsak fra 2018.
Fronter: Malte/glatte fronter.
Benkeplate: Laminat benkeplate fra Sigdal.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp. Kjøl/frys.
Ventilator.

Det er ikke montert automatisk vann-stopper ved vann-installasjoner, eller komfyrvakt.
Regelverket rundt dette, og om det var et krav eller ikke på tidspunktet for arbeidene, er noe usikkert og vanskelig å fastslå.
Det settes ikke tilstandsgrad for dette, men på generelt grunnlag, anbefales det alltid at dette ettermonteres.

1. ETG. > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Er det montert ventilator over kokesone: Ja, ventilator med kanal ført til yttervegg.
Er det mulighet for forsert avtrekk fra kjøkken ved matlaging: Ja.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er i dag montert en ventilator over kokesonen, med kanal ført til yttervegg.

Dette er ikke en godkjent løsning, da matlukt fra denne ventilatoren kan føres inn i andre leiligheter.
I blokker av denne type er det ikke mulig/lovlig med andre løsninger en kullfilterventilator.

Konsekvens: Kanal til yttervegg bør fjernes, og ventilatoren bør kun benyttes med kullfilter.

SPESIALROM

1. ETG. > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Vegger: alte flater.

Gulv: Fliser.

Sanitærutstyr: Gulvstående klosett, og servant.

Tilstandsrapport

Ingen vesentlige avvik registrert, og rommet vurderes derfor til TG-1.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:
Rør-opplegg bad: Eldre rør-opplegg. Dels åpent, dels skjult rør-opplegg.

Rør-opplegg wc: Rør-opplegg: Eldre kobber-rør.

Rør-opplegg kjøkken: Dels eldre kobber-rør, dels plast-rør.
Selger opplyser: I forbindelse med oppussing av kjøkken i 2018 gjorde rørlegger tilkobling av vask, oppvaskmaskin og re-tilkobling av varmtvannsbereder.

Hvor er hoved-stoppekran plassert:
Stoppekran for baderoms-stamme, er plassert bak luke i wc.
Stoppekran kjøkken er plassert inne i benkeskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder.
Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for det eldre røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens: Det er ikke opplyst eller registrert lekkasjer, men man må være klar over rørenes alder.

Et kontrollpunkt er om stoppekraner er lett tilgjengelige.
Stoppekran i wc er plassert bak en luke. Denne var limt fast på befaringsdagen.
Stoppekran i kjøkken er plassert i underskap. Den er tilgjengelig, men man må fjerne en hylleplate.
Er hovedstoppekran funksjonstestet: Nei.

Disse forholdene blir vurdert til TG-2.

Konsekvens: Hvis man ikke for avstengt vannet ved en evnt. lekkasje, kan det føre til bygningsskade.

Avløpsrør

Det er felles avløps-rør i bygget. Dette vil da fall inn under selskapets vedlikeholdsansvar.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.
Til-luft til leiligheten: Spalteventiler i vinduer for tilluft i leiligheten. I tillegg enkelte veggventiler i yttervegger.
Er det avtrekk fra kjøkken: Nei. Blendet bak overskap.
Er det avtrekk fra bad: Ja.
Er det avtrekk fra wc: Ja.
Er det luftespalte i dør til bad og wc: Ja.

Måling av effekt på ventilasjon, er ikke en del av denne rapporten

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.
Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.
Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.
Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens: Det er ingen byggeteknisk konsekvens for dette forholdet.
Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk.

Kjøkken skal i denne type blokker, normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak.
I denne leiligheten er denne ventilen blendet bak kjøkkenskap. Kjøkkenet har med dagens løsning ikke permanent avtrekk. TG-2.

Konsekvens: Manglende avtrekk vil påvirke leilighetens inneklima.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder alder: Fra 2014.

Plassering: I benkeskap.

Er det automatisk vannstopper ved berederen: Ja.

Kontroller el-tilkobling: Den er tilkoblet med fast tilkobling.

TG 1 El-varme

Oppvarming med elektriske panelovner.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Merk: En kontroll fra det lokale el-tilsyn, blir utført som en stikkprøvekontroll.
For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Sikringsskap plassert i trappeoppgang.

Hovedsikringer: 35 amp skrusikringer.
Sikringer: Dels eldre, dels nyere automatsikringer.
16 amp: 4 kurser.
20 amp: 1 kurs.

Selger opplyser: Montere opplegg for vvb og kjøleskap/ventilator, bytte dimmer stue og kjøkken, bryter bad, gang og sov.

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.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Arbeider i selgers eiertid er utført av fagpersoner.

Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Selger opplyser at de har samsvarserklæring

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?
    Ja Da jeg som bygningssakskyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

Generell kommentar

Det blir satt TG-2 for el-anlegget. Dette er ikke å anse som en tilstandsvurdering av el-anlegget, men settes for å synliggjøre at jeg anbefaler en utvidet el-kontroll.
For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Konsekvens: Hvis en tilstandsvurdering avdekker avvik, må det gjøres oppgradering/utbedring.



Sikringskap.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge leiligheten ved salg.

Hvis det ikke er avvik på brannvarslere og slukkeapparat e.l. skal dette vurderes med TG-0.

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

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   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

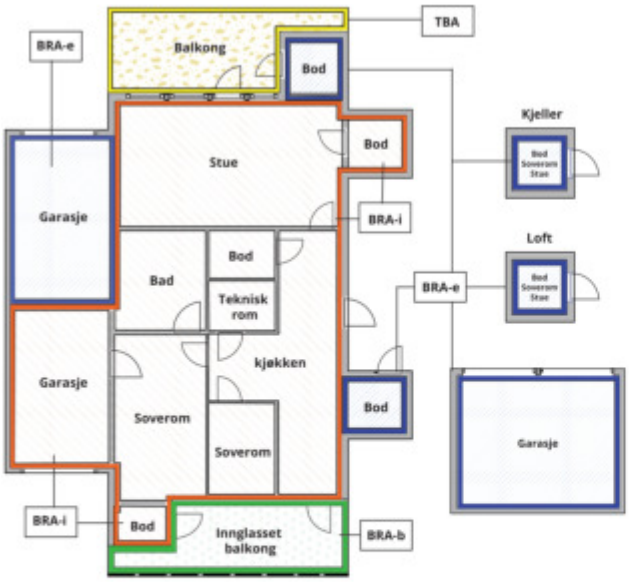
Hva er måleverdig areal?

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.





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

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.

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 branncceller 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

Andelsleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft		4		4		7	11
1. etg.	68			68	8		68
Kjeller		6		6			6
SUM	**68**	**10**			**8**	**7**	**85**
SUM BRA	**78**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Loftsbod	
1. etg.	Entré , Bad , Stue , Kjøkken , 2 soverom , Toalettrom		
Kjeller		2 kjellerboder	

Kommentar

Takhøyde i stuen er målt til ca. 255 cm.

Loftsbod: Målbart bruksareal BRA-e: Ca. 4 kvm.
(Boden har et totalt gulvareal på ca. 11 kvm. uten hensyn til skråtak.)
---
2 kjellerboder på tilsammen 6 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2024	Rune Kristiansen	Takstingeniør
	Jenny Scheen Kinge	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	128	30		0	40077.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bergljots vei 1 C

Hjemmelshaver
Keyserløkka Nord Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG	850142602		OBOS	Kinge Jenny Scheen, Gabrielsen Jonas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
6

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er fremvist takstmannen. Den blir vedlagt i salgsoppgaven, og blir derfor ikke vedlagt i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om borettslaget gitt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•**R**apporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), samt føringer fra Direktoratet for byggkvalitet.

Ved valg av tilstandsgrad, blir Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), lagt til grunn.

Ut over valg av tilstandsgrad, blir omfanget/krav i denne standarden (NS 3600:2018) ikke benyttet for denne rapporten.

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

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

•Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

PRESISERINGER

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

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

•**B**efaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•**Fl**ater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•**D**et blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•**D**et gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•**I**nspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•**S**tikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

Forutsetninger

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: nslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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

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

PLANTEGNING

Rune Kristiansen Takst AS
Bergljots vei 1 C. Andel nr: 6. oppdrag nr: 1419



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159240716

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jonas Gabrielsen	Jenny Scheen Kinge

Gateadresse
Bergljots vei 1C

Poststed	Postnr
Oslo	0575

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: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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: 159240716

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I forbindelse med oppussing av kjøkken i 2018 gjorde rørlegger tilkobling av vask, oppvaskmaskin og re-tilkobling av varmtvannsbereder.

Arbeid utført av: Rørleggertjenesten AS

Filer

FAKTURA_12563.PDF

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

Beskrivelse: Nåværende tregulv er hellimt til betonggulv fra byggeår. Det ble i den forbindelse gjort noe utbedring av lokale ujevnheter, men betonggulvene fra bygeår antas å ha noen skjevheter som følge av alder.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montere opplegg for vvb og kjøleskap/ventilator, bytte dimmer stue og kjøkken, bryter bad, gang og sov

Arbeid utført av: Flexibel AS

Filer

5S Samsvarserklæring.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Risikovurdering og sluttkontroll er utført av Flexibel AS

Filer

5S Risikovurdering og sluttkontroll (lav risiko).pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159240716

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	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Tremmegulv på balkong er laget av eier

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

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

Beskrivelse	Det er igangsatt en prosess for å rehabilitere takene i borettslaget som vil øke fellesgjeld og/eller felleskostnader. Salg av fellesarealer som tørkeloft og vaskekjeller har blitt fremmet som mulige løsninger for å redusere gjeldsopptak i forbindelse med takrehabilitering.

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

Dokumenter

Faktura (tilpasset e-distribusjon)_11263_Kakkel & Peis Oslo AS.PDF

Kontroll av ildsted.pdf

Document reference: 159240716

Tilleggskommentar

Det ble satt inn en rentbrennende vedovn i 2018.

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 forsikringskostnader 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: 159240716

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonas Gabrielsen	852eef79b900c875b0a09b bd811d316e8956a853	17.10.2024 07:52:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jenny Kinge	3e2be84193b324052b85db 972d0e1b1ceb84131e	17.10.2024 08:36:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

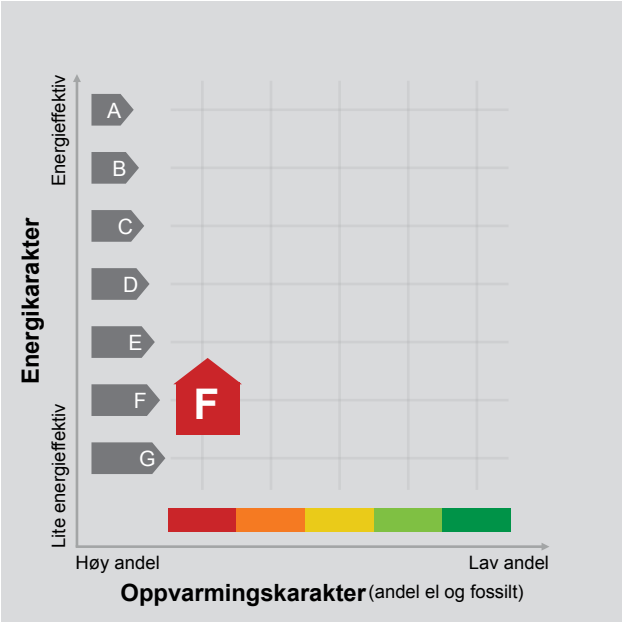
Document reference: 159240716

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Bergljots vei 1C
Postnummer	0575
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	30
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80285132
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2024-36284
Dato	09.10.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1950
Bygningsmateriale:	
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Bergljots vei 1C	80285132	H0102	0	0	6

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1950

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	48 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	84 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	84 m²
Totalt BRA	84 m²
Oppvarmet luftvolum	202 m³
U-verdi for yttervegger	0,25 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,56 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	187,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,37 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	8.1.2024

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	137,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	204,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	18 822 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	223,27 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	15 681 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	223,27 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	18 822 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	18 822 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	18 822 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

MEGLEROPPLYSNINGER

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Dyve & Partnere v/Carl Erik Kraabøl
Pb 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: WM120_3005778@usermail.webmegler.no

8099386 34/106 09.10.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 08.10.2024.

Boligselskap:	34 Keyserløkka Nord Borettslag
Organisasjonsnr:	850.142.602
Andelseier:	Jenny Scheen Kinge Jonas Gabrielsen
Leieobjektnr:	106
Adresse:	Bergljots Vei 1 C, 0575 OSLO
Andelsnummer:	6
Borettsinnskudd:	kr 4.200,–
Hjemmeside:	http://www.keyserlokka.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:
- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 89941809.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Borettslagets hjemmesider: www.keyserlokka.no
- Parkeringsplasser følger leilighet: Nei. Ved salg av leilighet må event. P-plass i borettslaget sies opp til Styret i Borettslaget.
- Kabel-TV og fiberbredbånd inkludert i felleskostnader, leverandør Viken/Altibox
- Borettslaget har installert OBOS Nøkkel - digitale nøkler på mobilen levert av OBOS og det norske teknologiselskapet Unloc.
- Borettslaget har økt lånet med 7,3 mill kr i juni 2023 for å dekke kostnadene ved utskifting av vann/avløpsledningene ut til de offentlige avløpsrørene. Er fordelt på leiligheter.
- Borettslaget planlegger takrehabilitering, for saksopplysninger se innkalling generalforsamlingen 2023. Ifm. nytt vedtak på generalforsamling juni 2024 er ikke solceller en del av rehabiliteringen.
- Det er vedtatt økning av felleskostnader med 10% fra 01.01.2024

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HANBA1-94927050689	A	28.730.328,-	13 år 6 md.	4		Flyt	5,60%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.946,– pr. md.

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. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	1.052,-	6.144,-	26.012,-	144.410,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

	Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
*	HANBA1-94927050689	138.711,-	1.231,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 139.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.10.2024

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anders Nicolai Trætteberg tlf.22 86 83 78 ev. pr. e-post: anders.nicolai.traetteberg@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Jan Ludvig Vinningland Bergljots Vei 5 C, 575 OSLO, e-post: janludvig@gmail.com.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 md. fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,-

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen annonseres på finn.no bes

det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Type gebyr	**Beløp**	**Betales av:**
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet) Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.981,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.385,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort.

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

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 34

Keyserløkka Nord Borettslag

Velkommen til årsmøte i Keyserløkka Nord 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 med møte:

Avstemningen åpner 5. juni kl. 18:30 og lukker 9. juni kl. 18:30.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/34

Det holdes også et frivillig møte 5. juni kl. 18:30 , Hasle Kirke.

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.

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.

Beboermøte i Hasle kirke 5. juni kl. 18:30

Det avholdes beboermøte i Hasle kirke 5. juni kl. 18:30. Den digitale avstemningen starter samtidig med møtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Salg av tørkeloft til boligformål
7. Retningslinjer for salg av tørkeloft til boligformål
8. Karantenetid på saker til generalforsamlingen
9. Installering av integrerte solceller på takene
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Keyserløkka Nord 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Thale Charlotte Tveita og Kjersti Stenerud Steien er valgt.

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 mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

Vedlegg

1. 34 Keyserløkka Nord Borettslag Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 390 000

Sak 6

Salg av tørkeloft til boligformål

Forslag fremmet av:
Marius Vikdal, Grenseveien 29

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Borettslaget er midt i et lengre vedlikeholdsløp med behov for (stort) låneopptak. Dette har vi allerede merket alle sammen med flere hevinger av felleskostnadene (husleie).

Det bør derfor ses på hvilke muligheter vi har for å redusere behovet for lån, så mye som mulig. Salg av fellesarealer er en måte å gi inntekter på, noe som vil gi en lavere økning i månedlige felleskostnader (husleie) for alle enheter.

Salg av tørkeloft vil også gi borettslaget økte inntekter gjennom økt felleskostnad (husleie) for den aktuelle enheten. Dette er inntekter for arealer som i dag ikke gir noen inntekt, og som vil være en varig økt inntekt.

Tørkeloft er arealer som er relativt enkelt tilgjengelige, og medfører ikke at noen enheter mister noen av sine tilhørende boder. Det som berøres er tørkekapasitet. Dette foreslås at erstattes med tørkeskap som vil sørge for mer effektiv tørking uavhengig av temperatur og årstid.

Kjøp av tørkeskap bekostes av enheten som kjøper det aktuelle arealet og kan plasseres enten på loft, i kjeller eller vaskeri.

Forslag til forutsetninger for salg
- 25.000kr pr kvm bruksareal
- 30kr pr kvm bruksareal i økte felleskostnader
- Utbygging kan ikke starte før rehabilitering av tak er utført.

Inntekter fra salg av tørkeloft er estimert til 2,4 - 9,3 millioner kroner.**
Inntekter i form av økte felleskostnader er estimert til 79.000 - 157.000kr pr år.***

Borettslaget skal snart i gang med utbedring av tak. Det vil være en stor fordel at arbeidet med innsetting av riktig type vinduer gjøres i forbindelse med dette. Dette sikrer lik utførsel, likt vedlikeholdsbehov og lik garanti for arbeidet. Den vil også redusere behovet for at dette arbeidet må gjøres på et senere tidspunkt, med f.eks behov for stillas. Det bør settes inn 4 vinduer i arealene i Bergljotsvei, og 6 vinduer i arealene i Grenseveien. Kostnaden for dette dekkes av den som kjøper arealet.

Det er et behov og ønske om større leiligheter i Keyserløkka Nord. Det at lignende saker har vært oppe til behandling ved flere tidligere generalforsamlinger viser dette. Det vises også på hvem det er som flytter inn i borettslaget og hvem som flytter ut. Større leiligheter vil gjøre området attraktivt også for familier med flere og eldre barn. Dette vil bidra til at området fremstår som et enda bedre og stabilt bomiljø, med variasjon i beboere og uten for mye gjennomtrekk.

Kilder:
Dokumentet som ble lagt frem på Generalforsamlingen i 2022 - "Utredning alternativer utbygging arealer"
Lenke: -
https://vibbo.no/keyserlokka-nord/nyheter/2022-4-24-endelig-versjon-av-utredning-om-mulig-salg-av-fellesarealutvidelse-av-
**Kapittel 5.7.1 i overnevnte dokument
***Kapittel 5.7.2 i overnevnte dokument

Styrets innstilling

Styrets oppfatning er at den økonomiske situasjonen til borettslaget tilsier at vi bør vurdere tiltak som vil gi borettslaget økte inntekter på sikt.

Utbygging av tørkeloft kan påvirke enkelte beboere negativt fordi flere tørkeloft er i daglig bruk, men det vil samtidig øke inntekten til borettslaget og kan bidra til å holde fellesutgiftene nede.

Når beboere mister tørkeloftet sitt ved et eventuelt salg kan et kompenserende tiltak være kjøp av tørkeskap som installeres i kjeller.

Å sette inn takvinduer samtidig med at taket byttes er en økonomisk risiko som styret tenker borettslaget ikke bør ta. Styret er derfor negative til å settes inn takvinduer ved utskifting av tak. Å sette inn vinduer før en mulig utbygging vil også i større grad låse fremtidig rominndeling, noe som kanskje ikke passer kjøpers ønsker/planer.

Forslagsstiller har satt følgende forutsetninger for salg:
- 25.000 kr per kvm bruksareal
- 30 kr per kvm bruksareal i økte felleskostnader

Styret støtter ikke dette prisforslaget fordi det ikke tar hensyn til fremtidig prisutvikling. Hovedformålet med salg av tørkeloft bør først og fremst være å bedre den økonomiske situasjonen for borettslaget, og styret mener en bør unngå å låse seg til en salgspris og en felleskostnad som ikke kan reguleres. Styret har derfor fremmet et nytt forslag i Sak 7 der styret ber om mandat til å utarbeide retningslinjer for salg av tørkeloft.

Styret anbefaler andelseierne å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen åpner for å selge tørkeloft til underliggende boenhet i henhold til forutsetningene og pris som er gitt i forslaget. Arealet skal innlemmes i underliggende leilighet.

Sak 7

Retningslinjer for salg av tørkeloft til boligformål

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Våren 2022 utførte styret i samarbeid med Multiconsult en utredning av alternativer for salg av fellesarealer til utvidelse av eksisterende leiligheter. Salg av tørkeloft til underliggende leilighet ble vurdert som det mest hensiktsmessige alternativet. Salgsprisen ble satt til snittprisen for OBOS-leiligheter i bydel Grünerløkka minus antatte utbyggingskostnader. Fellesutgiftene ble foreslått økt med en fast sum.

Disse forslagene tar ikke høyde for at salg av tørkeloft kan skje mange år frem i tid. Før det åpnes opp for salg ønsker styret å utarbeide komplette retningslinjer slik at salg kan gjennomføres på en konsistent måte over tid. Slike retningslinjer vil også forenkle arbeidet med eventuelle salg av tørkeloft for fremtidige styrer.

Noen av de viktigste punktene retningslinjene må ta stilling til er 1) hvordan salgsprisen beregnes i et fremtidig marked med ukjente eiendomspriser og utbyggingskostnader, 2) hvordan felleskostnadene for utbygde leiligheter skal økes, og 3) hvordan fremtidige låneopptak skal fordeles når størrelsen på leilighetene endres.

Styret ønsker å presisere at dette forslaget ikke tar stilling til om salg av tørkeloft skal tillates eller ikke.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utarbeide retningslinjer for salg av tørkeloft til underliggende leilighet i samarbeid med en juridisk fagperson.

Sak 8

Karantenetid på saker til generalforsamlingen

Forslag fremmet av:
Bente Sundsdal, Bergljots vei 5 A

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I flere år har det vært en tendens til at de samme sakene blir tatt opp igjen og igjen på vår generalforsamling. Saker som blir nedstemt et år, blir tatt opp på nytt året etter. Generalforsamlingen bruker mye tid på slike saker.

Styrets innstilling

Forslaget innebærer at kun nye saker eller saker eldre enn 3 år kan fremmes på generalforsamlingen (GF). Det er en kraftig innskrenking av den lovfestede retten alle andelseiere har til å sende inn forslag til GF, uavhengig av historikken til saken:

Burettslagslova § 7-7 (2)

"Saker som ein andelseigar ønskjer skal takast opp på den ordinære generalforsamlinga, skal nemnast i innkallinga når styret har motteke krav om det før fristen etter § 7-4 første ledd."

Det er derfor mulig forslaget er i strid med loven.

Forslaget kan også føre til et merarbeid for styret siden innkomne saker må vurderes opp mot nedstemte saker tre år tilbake i tid. Det kan også være utfordrende for styret å vurdere om to forslag er like eller ikke.

Styret anbefaler andelseierne å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Det må gå tre år mellom hver gang samme sak kan legges fram på generalforsamlingen.

Sak 9

Installering av integrerte solceller på takene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forrige generalforsamling (GF) vedtok at det skulle monteres integrerte solceller på alle bygg i borettslaget når vi rehabiliterer takene. Kostnadsestimatene som da ble presentert forutsatte økonomisk støtte på 1.8 mill. fra Oslo kommune til utbygging av solcelleanlegg. Styret hadde planlagt å sende ut anbudsdokumentene i starten av september 2023, men før vi kom så langt hadde støtteordningen fra Oslo kommune forsvunnet. Styret utsatte derfor anbudsrunden i påvente av en ny støtteordning fra det nye byrådet som ble konstituert i slutten av oktober 2023.

Det kom ingen ny støtteordning fra byrådet, men det ble opprettet en statlig støtte fra Enova. For å få støtte fra Enova må en dokumentere at utbygging av solceller reduserer strømforbruket med minst 20 %. Multiconsult har estimert at et solcelleanlegg i vårt borettslag vil redusere strømforbruket med omtrent 10 %.

Uten økonomisk støtte vil investeringskostnadene for solcelleanlegget øke med ca. 38 % sammenlignet med prisen som ble presentert i fjor, og styret ønsker derfor denne saken gjenopptatt.

Solcelleanlegget vil koste ca. 4.9 mill. mer enn taktekking med vanlig takstein. Denne prisen tar utgangspunkt i tallene som ble presentert på sist GF (https://vibbo.no/keyserlokka-nord/tema/takrehabilitering-2022-24) justert med en prisøkning på 4 % fra mars 2023 til mars 2024.

Et lån på 4.9 mill. til 5.6 % rente nedbetalt over 30 år gir en årlig økning i fellesutgiftene for hver andel på ca. 1730 kr. I tillegg kommer en årlig driftskostnad som er estimert til 50000 per år, noe som tilsvarer 250 kr per andel per år. Totalt gir dette en årlig utgift på omtrent 1980 kr per andel.

Solcelleanlegget vil gi den enkelte beboer inntekter i form av reduserte strømutgifter. Salg av strøm kan også generere inntekter om sommeren når produksjonen er høy og forbruket er lavt. For å beregne inntektene har Multiconsult gitt styret tilgang til produksjonsdata for solcelleanlegget og forbruksdata for borettslaget.

Basert på disse tallene, og historiske strømpriser med og uten strømstøtte, har styret regnet ut inntektene solcelleanlegget ville ha generert de tre siste år.

År	Inntekt	Utgift	Totalt
2021	kr 1 528	kr 1 980	-kr 452
2022	kr 2 698	kr 1 980	kr 718
2023	kr 1 305	kr 1 980	-kr 675
Totalt	kr 5 531	kr 5 940	-kr 409

Tabellen over viser inntekter og utgifter per andel per år basert på faktiske strømpriser. Totalt for årene 2021 - 2023 ville hver andel gått 400 kroner i minus. Det er umulig å forutsi hvordan strømprisene vil utvikle seg, men regneeksempelet over illustrerer at det er usikkerhet rundt lønnsomheten til solcelleanlegget.

Å bytte ut røde murstein med svarte blanke solceller vi endre uttrykket til byggene våre betraktelig, og det må søkes om tillatelse fra Plan- og bygningsetaten. Inngrepet vil helt klart bryte med det etablerte arkitektoniske utrykket på Keyserløkka og i våre nabo-områder.

Montering av solceller vil komplisere og fordyre innsetting av takvinduer ved en mulig framtidig utbygging av loftsarealer. Størrelsen til panelene (1.0 m x 1.6 m) påvirker også plasseringen av loftsvinduer. Fjerning og omkobling av panelene øker også kostnadene ved montering av takvinduer.

Styret anbefaler andelseierne å stemme mot forslaget

Forslag til vedtak

Installering av integrerte solceller på takene

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Jan Ludvig Vinningland

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

- Hanne Paulsen

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

- Henrik Sømo Solberg
- Inger Unn Olsen
- Vanja Soløst

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

- Sahar Guttormsen

Vedlegg

1. 0034 Keyserløkka Nord Borettslag Innstilling 21052024.pdf

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Jan Ludvig Vinningland

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

- Torgeir Olav Martinussen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Ludvig Vinningland	Bergljots Vei 5 C
Nestleder	Elin Agasøster	Grenseveien 35
Styremedlem	Torgeir Olav Martinussen	Bergljots Vei 11 C
Styremedlem	Vegard Ramstad	Bergljots Vei 11 C
Varamedlem	Matthias Hofmann	Bergljots Vei 13 C
Varamedlem	Kjersti Stenerud Steien	Bergljots Vei 9 B
Varamedlem	Thale Charlotte Tveita	Bergljots Vei 7 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Jan Ludvig Vinningland	Bergljots Vei 5 C
Varadelegert	
Elin Agasøster	Grenseveien 35

Valgkomiteen

Sahar Guttormsen	Grenseveien 31
Henrik Sømo Solberg	Bergljots Vei 3 B

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post keyserlokkanord@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Keyserløkka Nord Borettslag
Borettslaget består av 195 andelsleiligheter.
Keyserløkka Nord Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850142602, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
128 30

Første innflytting skjedde i 1949. Tomten ble kjøpt i 1990.

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

Keyserløkka Nord Borettslag har ingen ansatte.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter – tomteleie fra garasjelagene og miljøtilskudd.

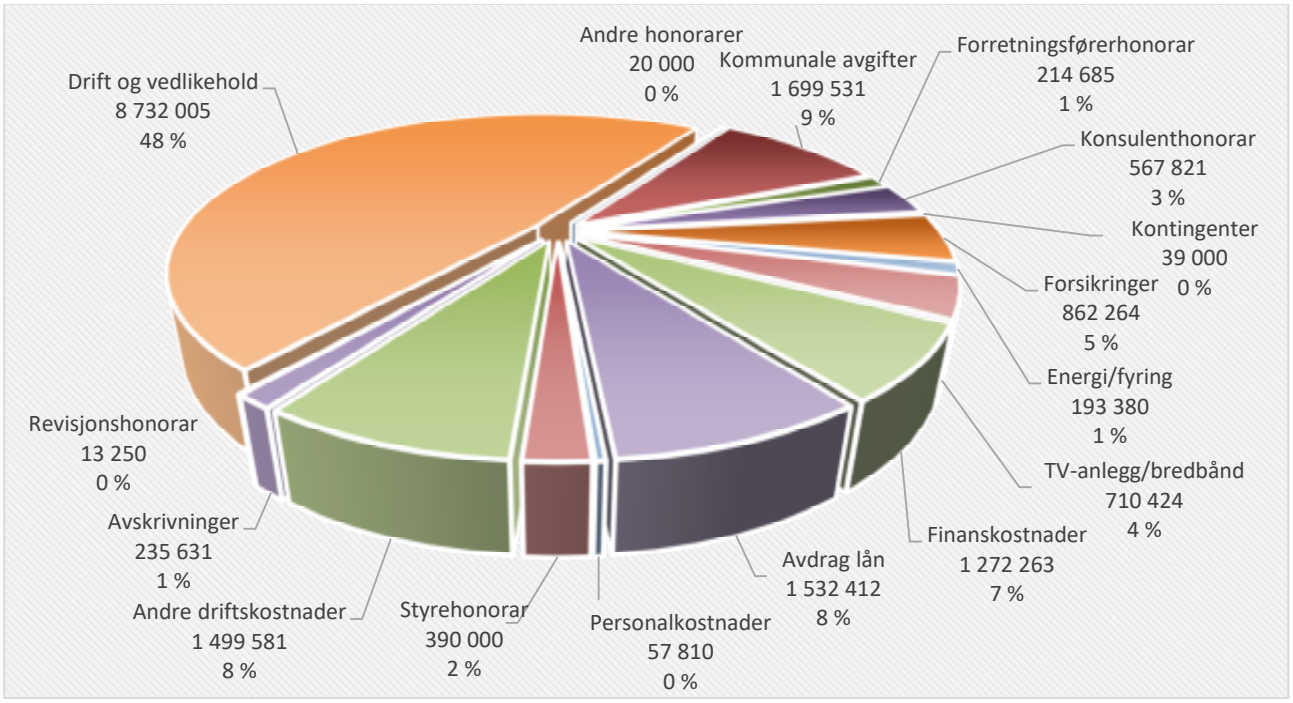
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold av VVS.

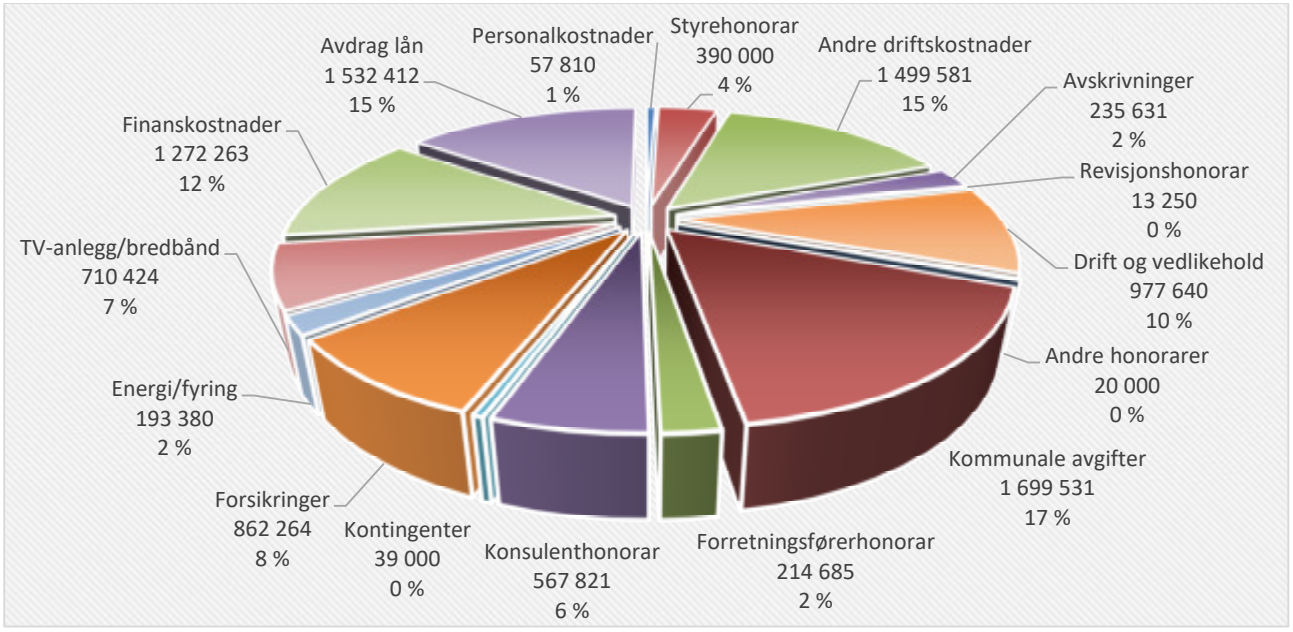
Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak større renteøkninger enn forventet.

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

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

Diagrammet under viser en oppstilling av alle kostnader i Keyserløkka Nord Borettslag for 2023, inkludert avdrag på lån. Påfølgende diagram viser samme oppstilling, men hvor prosjektkostnader er fjernet, slik at ordinær drift synliggjøres i større grad.





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet noe til større vedlikehold, men styret har planlagt å gjennomføre rehabilitering av alle tak som vil finansieres med låneopptak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.
Eiendomsskatten følger egne satser.

Borettslaget har installert vannmålere, og styret forventer en besparing i vannavgiftene i 2024. Det er derimot for tidlig å gi konkrete tall.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Keyserløkka Nord Borettslag.

Lån
Keyserløkka Nord Borettslag har ett lån i Handelsbanken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret er økt i henhold til forretningsførerkontrakten.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Keyserløkka Nord Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god 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, 7. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG
ORG.NR. 850 142 602, KUNDENR. 34

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 285 836**	**4 020 495**	**4 020 495**	**4 719 430**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-4 347 847	1 433 122	2 369 400	1 436 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	235 631	227 023	227 000	227 000
Tillegg salgssum anl. midler	14	245 775	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-558 650	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15	31 004 107	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-25 139 996	-2 393 757	- 2 306 000	-1 442 000
Innsk. øremerk. bankkto		-5 425	-1 047	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 433 594**	**-734 659**	**290 400**	**221 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 719 431**	**3 285 836**	**3 576 236**	**4 940 430**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	5 541 310	3 557 914
Kortsiktig gjeld	-821 879	-272 078
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**4 719 431**	**3 285 836**

KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG
ORG.NR. 850 142 602, KUNDENR. 34

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 457 645	10 055 441	11 487 000	12 691 000
Andre inntekter	3	484 244	124 487	72 000	72 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 941 889**	**10 179 928**	**11 559 000**	**12 763 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-57 810	-70 273	-58 000	-58 000
Styrehonorar	5	-390 000	-300 000	-390 000	-390 000
Avskrivninger	14	-235 631	-227 023	-227 000	-227 000
Revisjonshonorar	6	-13 250	-12 500	-13 000	-13 000
Andre honorarer		-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-214 685	-206 035	-216 000	-228 000
Konsulenthonorar	7	-567 821	-342 180	-300 000	-500 000
Kontingenter		-39 000	-39 000	-39 000	-39 000
Drift og vedlikehold	8	-8 732 005	-2 073 235	-1 800 000	-2 250 000
Forsikringer		-862 264	-777 248	-850 000	-948 000
Kommunale avgifter	9	-1 699 531	-1 862 530	-2 245 600	-2 637 000
Energi/fyring		-193 380	-242 965	-210 000	-210 000
TV-anlegg/bredbånd		-710 424	-706 836	-720 000	-750 000
Andre driftskostnader	10	-1 499 581	-1 338 282	-1 230 000	-1 405 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-15 235 382**	**-8 218 107**	**-8 318 600**	**-9 675 000**
DRIFTSRESULTAT		**-3 293 494**	**1 961 821**	**3 240 400**	**3 088 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	217 909	101 531	15 000	0
Finanskostnader	12	-1 272 263	-630 229	-886 000	-1 652 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 054 353**	**-528 698**	**-871 000**	**-1 652 000**
ÅRSRESULTAT		**-4 347 847**	**1 433 122**	**2 369 400**	**1 436 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 433 122		
Fra opptjent egenkapital		-4 347 847	0		

KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG
ORG.NR. 850 142 602, KUNDENR. 34
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	33 395 047	33 395 047
Tomt		5 039 565	5 039 565
Andre varige driftsmidler	14	612 304	535 060
Miljøbankkonto, øremerket		47 238	210 104
SUM ANLEGGSMIDLER		**39 094 155**	**39 179 777**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		250	508
Forskuddsbetalte kostnader		68 216	5 090
Driftskonto OBOS-banken		1 817 683	1 118 133
Sparekonto OBOS-banken		3 655 161	2 434 184
SUM OMLØPSMIDLER		**5 541 310**	**3 557 914**
SUM EIENDELER		**44 635 464**	**42 737 691**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 195 * 100		19 500	19 500
Opptjent egenkapital		12 981 708	17 329 556
SUM EGENKAPITAL		**13 001 208**	**17 349 056**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	29 910 411	24 046 300
Borettsinnskudd	16	861 200	861 200
Avsetning bomiljøtiltak	17	40 766	209 057
SUM LANGSIKTIG GJELD		**30 812 377**	**25 116 557**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		813 111	266 685
Skyldige offentlige avgifter		0	320
Påløpte renter		8 768	5 073
SUM KORTSIKTIG GJELD		**821 879**	**272 078**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**44 635 464**	**42 737 691**
Pantstillelse	18	45 718 200	45 718 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2024
Styret i Keyserløkka Nord Borettslag

Jan Ludvig Vinningland /s/ Torgeir Olav Martinussen /s/ Vegard Ramstad /s/

Elin Agasøster /s/

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	11 174 616
Parkering	189 000
Forretningslokale	145 636
Trimrom	27 750
Fryseboks	18 450
Eiendomsskatt	13 956
Sykkelparkering	3 650
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 573 058**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-107 313
Parkering	-8 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 457 645**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger vaskeri	26 405
Miljøtiltak grønne midler OBOS - sykkelparkering	251 917
Oppstartsgebyr og leie sykkelgarasje	6 600
Tilskudd fra Oslo Kommune Klimaetaten - trygg sykkelparkering	94 000
Tomteleie/snøbrøyting, garasjelag	76 455
Utleie av velferdsrom	12 200
Leie Noderom - Viken Fiber AS	16 667
SUM ANDRE INNTEKTER	**484 244**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-57 810
SUM PERSONALKOSTNADER	**-57 810**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 390 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-14 063
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 925
Multiconsult AS	-528 833
SUM KONSULENTHONORAR	**-567 821**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-148 917
Drift/vedlikehold VVS	-7 754 366
Drift/vedlikehold elektro	-538 852
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-252 580
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 109
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 502
Egenandel forsikring	-14 000
Kostnader dugnader	-11 680
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-8 732 005**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-14 008
Vann- og avløpsavgift	-979 554
Feieavgift	-22 695
Renovasjonsavgift	-683 275
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 699 531**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 000
Container	-98 757
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 930
Driftsmateriell	-142 027
Lyspærer og sikringer	-14 417
Vaktmestertjenester	-748 183
Renhold ved firmaer	-346 350
Snørydding	-78 890
Andre fremmede tjenester	-41 975
Trykksaker	-25
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 500
Andre kontorkostnader	-2 219
Porto	-240

Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 886
Forsikringer/avgifter biler	-410
Gaver	-1 086
Bank- og kortgebyr	-3 328
Velferdskostnader	-5 358
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 499 581**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 551
Renter av sparekonto i OBOS-banken	126 402
Kundeutbytte fra Gjensidige	84 953
Andre renteinntekter	3
SUM FINANSINNTEKTER	**217 909**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-818 069
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-454 194
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 272 263**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1950	7 983 600
Oppskrevet 1972	2 697 625
REHABILITERING	
Tilgang 2004	613 822
Tilgang 2009	20 000 000
Tilgang 2010	2 100 000
SUM BYGNINGER	**33 395 047**

Tomten ble kjøpt i 1990.Gnr. 128/(bnr.30
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Søppelkurver		
Tilgang 2021	51 429	
Avskrevet tidligere	-21 429	
Avskrevet i år	-17 143	
		12 857
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2004	57 970	
Avskrevet tidligere	-57 969	
		1
Gressklipper nr. 3		
Tilgang 2004	39 804	
Avskrevet tidligere	-39 803	
		1
Kopimaskin		
Tilgang 2003	61 888	
Avskrevet tidligere	-61 887	
		1
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2020	84 375	
Avskrevet tidligere	-50 625	
Avskrevet i år	-16 875	
		16 875
Traktor m/redskap		
Tilgang 2017	556 519	
Avgang 2023	-245 775	
Avskrevet tidligere	-310 744	
		0
Treningsutstyr		
Tilgang 2023	25 567	
Avskrevet i år	-7 812	
		17 755
Fibernett (Diverse installasjoner)		
Kostpris	400 000	
Avskrevet tidligere	-399 999	
		1
Lekeplass		
Tilgang 2018	223 538	
Avskrevet tidligere	-178 832	
Avskrevet i år	-44 705	
		1
Pergola		
Tilgang 2023	62 957	
Avskrevet i år	-9 444	
		53 513

Sykkelhus		
Tilgang 2023	470 126	
Avskrevet i år	-47 012	
		423 114
Sykkelstativ		
Tilgang 2019	364 312	
Tilgang 2020	98 894	
Avskrevet tidligere	-331 008	
Avskrevet i år	-92 641	
		39 557
Traktorgarasje - Anlegget avskrives ikke		
Tilgang 1975	36 628	
Tilgang 1994	12 000	
		48 628
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**612 304**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-235 631**

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,60 %. Løpetiden er 16 år.		
Opprinnelig 2015	-40 475 609	
Nedbetalt tidligere	16 429 309	
Nedbetalt i år	24 046 300	
		0
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,35 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2023	-31 004 107	
Nedbetalt i år	1 093 696	
		-29 910 411
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-29 910 411**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1950	-857 000
Økt i 2007	-4 200
SUM BORETTSINNSKUDD	**-861 200**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-40 766
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-40 766**

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

Borettsinnskudd	861 200
Pantelån	29 910 411
TOTALT	**30 771 611**

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

Bygninger	33 395 047
Tomt	5 039 565
TOTALT	**38 434 612**

Annen informasjon om borettslaget

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets årsberetning 2024

Møtevirksomhet

Siden det konstituerende møtet 3. mai 2023 har styret avviklet

- 14 ordinære styremøter
- 1 regnskapsmøte
- 1 budsjettmøte
- 1 møte med garasjelagene
- 1 møte med leverandør av vaktmestertjenester
- 6 Teams-møter med Multiconsult om takprosjektet
- 6 byggherremøter i forbindelse med rørprosjektet

Bygninger og forsikringer

Det er 195 enheter i borettslaget.

Borettslaget har forsikring i Gjensidige Forsikring. I denne styreperioden er det registrert to vannskader og en røykskade.

Røykskaden oppstod på grunn av røyknedslag i forbindelse med vedfyring i overliggende leilighet. Røyknedslag kan forekomme dersom det er varmere ute enn i pipeløpet. Styret ber derfor beboere om å være varsomme ved vedfyring på dager der utetemperaturen stiger raskt, slik tilfellet ofte er om våren.

Økonomi

For å dekke utgifter til rørprosjektet tok borettslaget i juni 2023 opp et nytt lån på 7.3 mill. i Handelsbanken. Dette lånet ble lagt til vårt eksisterende lån på 23.5 mill. som da hadde 8 år gjenstående nedbetalingstid. Borettslaget har nå et samlet lån i Handelsbanken på 25.9 mill. med en nominell rente på 5.6 % og innfrielsestid i mars 2038.

Borettslaget har en egen miljøkonto der OBOS setter inn penger som er øremerket ulike miljøtiltak. Borettslaget brukte 250 000 av miljøkontoen til å dekke deler av kostnadene til sykkelskuret som ble bygget i 2023. Sykkelskuret fikk også 94 000 i støtte fra Oslo kommune.

Informasjon og kommunikasjon

Styret er opptatt av å ha god kommunikasjon med beboerne og bruker Vibbo som informasjonskanal. Statistikken viser at 190 av 195 boliger har en eller flere beboere som er logget på Vibbo, og at over 900 meldinger har blitt sendt på Vibbo i løpet av det siste året. Styret har også lagt ut jevnlig informasjon om pågående prosjekter.

Vedlikehold og prosjekter

- Byttet vann- og avløpsrør i alle kjellere og fra kjeller til kommunal tilknytning. Rørleggerarbeidet utført av NM Rør AS, gravearbeidet utført av Oslo og Viken Anlegg AS
- Montert vannmålere i alle bygg. Dette reduserer de kommunale avgiftene med omtrent 90 000 kroner i kvartalet.
- Satt opp sykkelskur med plass til 16 store sykler. Arbeidet er utført av Norsk Forankring AS.
- Montert ladestolper for elbillading på alle utendørs parkeringsplasser. Beboere kan kjøpe eller leie lader av Elaway som også tar seg av fakturering og administrasjon.
- Tømt alle overvanns- og sandfagskummer på eiendommen for bedre drenering ved store nedbørsmengder.
- Utbedret rennende toaletter for å unngå unødig bruk av vann.
- Fjernet ubrukte toaletter fra rom i fellesarealer i BV1, BV7, og BV11.
- Fjernet ubrukte kabler i luftstrekk mellom byggene.
- Erstattet varmtvannsbereder i vaskerom BV1.
- Reparert skader på 17 balkongdekker. Arbeidet utført av Thorendahl AS.
- Plantet nye aronia-busker ved GV23-25 som del av vårdugnaden.
- Tegnet ny fleksibel TV- og internett-avtale med Altibox der beboere kan velge mellom TV + internett 100/100 Mbps eller internett 500/500 Mbps.

Brannvern

Hvert år blir brannslukkere i fellesarealer kontrollert av If Sikkerhet. Styret minner om at beboere har ansvar for brannvern i egen leilighet, herunder sjekk og vedlikehold av varslere og slokkeutstyr. Alle leiligheter skal ha brannvarslere i gang utenfor soverom og i stuen. Leiligheter med kjøkken i eget rom skal i tillegg ha varmevarsler på kjøkkenet. Ta kontakt med styret dersom du mangler varslere i din leilighet.

Parkering

Borettslaget disponerer 33 utendørs parkeringsplasser som leies ut til beboere for 450 per måned. Per 22. mai 2024 er det 15 beboere på venteliste, og den neste som blir tildelt parkeringsplass har stått på venteliste siden august 2022. Det er montert ladestolper på 31 parkeringsplasser, og beboere kan bestille lader på borettslagets egen side hos www.elaway.no.

Sosiale arrangement

- 17. mai med flaggheising og musikk av Hasle skolekorps
- Dugnad høst og vår med grilling og sosialt samvær
- Julegrantenning med pepperkaker, gløgg og julesang akkompagnert av Hasle skolekorps

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89941809. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Satt opp pergola	
2023	Satt opp sykkelskur	
2023	Montering av ladestolper på alle utvendige parkeringsplasser	
2023	Skifte vann- og avløpsrør mellom bygg og i kjellere	
2022	Nytt nøkkelsystem	
2022	Skifte vann/avløpsrør til Grensevn 23-25	
2021	Brannslukningsapparater fellesarealer	
2021	Beskjæring trær	
2021	Utendørs søppelkasser	
2020	Nye røykvarslere	
2020	Kontroll av (brann)slukkemidler	
2020	Sykkeloppheng i kjellere	
2019	Sluttføring uteområder	
2018	Oppgradering uteområder	
2018	Oppgradering lekeplass	
2017	Ny traktor	
2017	Ny hovedvann- og avløpsledning	
2014	Røykvarslere kontrollert/byttet	
2012	Nye porttelefoner	

2010	Istandsatt uteområder	Ny beplantning rundt bygningene
2010	Oppgradering lekeplass	Nye lekeapparater
2009	Nye postkasser	
2009	Røykvarslere byttet	
2008	Nytt fibernett for TV/bredbånd	
2008 - 2010	Rehabilitering av bygningsmassen	
2007 - 2008	Drenering rundt alle blokkene	
2006	Velferdsrommet oppusset	
2004	Ny traktor med klipper og freser	
2003	Ny kopimaskin/printer	
2003	Brannsikringsutstyr skiftet i alle leiligheter	
2000 - 2002	Rehabilitering av piper	
1997	Nytt klippeutstyr til traktor	
1996 - 1999	Baderomsrehabilitering. Nye vann- og avløpsrør	
1993	El-anlegg leiligheter og hovedtavler	Lagt om el-anlegg i alle leiligheter samt hovedtavler
1992	Ny veibelysning (parkbelysning).	
1990	Nye utgangsdører og nye ringetablåer	
1990	Tomten som borettslaget disponerer ble kjøpt	
1989	Montert TrioVing nøkkelsystem	
1989	Omlegging av samtlige utvendige tak.	
1985	Skiftet stigeledninger i alle blokker	
1985	Skiftet avløpsrør	Skiftet avløpsrørene fra kjeller og ut til hovedledning

0034 Keyserløkka Nord Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Jan Ludvig Vinningland Adresse: Bergljots vei 5 C

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Vegard Ramstad Adresse: Bergljots vei 11 C

Navn: Torgeir Olav Marinussen Adresse: Bergljots vei 11 C

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Hanne Paulsen Adresse: Bergljots vei 7C

C. Som varamedlemmer foreslås:

Navn: Henrik Sømo Solberg Adresse: Bergljots vei 3 B

Navn: Vanja Soløst Adresse: Grenseveien 27

Navn: Inger Unn Olsen Adresse: Bergljots vei 13 A

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Jan Ludvig Vinningland Adresse: Se over

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Torgeir Olav Marinussen Adresse Se over

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Sahar Guttormsen Adresse: Grenseveien 31

Dato…21.mai 2024 I valgkomiteen for Keyserløkka Nord Borettslag

…….. ……..

Henrik Sømo Solberg Sahar Guttormsen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 5.06.24 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 9.06.24
Selskapsnummer: 34 **Selskapsnavn:** Keyserløkka Nord Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Thale Charlotte Tveita og Kjersti Stenerud Steien er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 390 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Salg av tørkeloft til boligformål

Generalforsamlingen åpner for å selge tørkeloft til underliggende boenhet i henhold til forutsetningene og pris som er gitt i forslaget. Arealet skal innlemmes i underliggende leilighet.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Retningslinjer for salg av tørkeloft til boligformål

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utarbeide retningslinjer for salg av tørkeloft til underliggende leilighet i samarbeid med en juridisk fagperson.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Karantenetid på saker til generalforsamlingen

Det må gå tre år mellom hver gang samme sak kan legges fram på generalforsamlingen.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Installering av integrerte solceller på takene

Installering av integrerte solceller på takene

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Jan Ludvig Vinningland

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Hanne Paulsen

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Henrik Sømo Solberg
- [ ] Inger Unn Olsen
- [ ] Vanja Soløst

Valgkomité (kun 1 skal velges)

- [ ] Sahar Guttormsen

Sak 11 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Jan Ludvig Vinningland

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Torgeir Olav Martinussen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 2024

Protokoll til årsmøte 2024 for Keyserløkka Nord Borettslag

Organisasjonsnummer: 850142602
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 5. juni kl. 18:30 til 9. juni kl. 18:30 og møtet ble avholdt 5. juni 2024, Hasle Kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 149.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Anders Nicolai Trætteberg er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **122**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Thale Charlotte Tveita og Kjersti Stenerud Steien er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **122**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **123**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **121**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 390 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **117**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Salg av tørkeloft til boligformål

Fremmet av: Marius Vikdal, Grenseveien 29

Borettslaget er midt i et lengre vedlikeholdsløp med behov for (stort) låneopptak. Dette har vi allerede merket alle sammen med flere hevinger av felleskostnadene (husleie).

Det bør derfor ses på hvilke muligheter vi har for å redusere behovet for lån, så mye som mulig. Salg av fellesarealer er en måte å gi inntekter på, noe som vil gi en lavere økning i månedlige felleskostnader (husleie) for alle enheter.

Salg av tørkeloft vil også gi borettslaget økte inntekter gjennom økt felleskostnad (husleie) for den aktuelle enheten. Dette er inntekter for arealer som i dag ikke gir noen inntekt, og som vil være en varig økt inntekt.

Tørkeloft er arealer som er relativt enkelt tilgjengelige, og medfører ikke at noen enheter mister noen av sine tilhørende boder. Det som berøres er tørkekapasitet. Dette foreslås at erstattes med tørkeskap som vil sørge for mer effektiv tørking uavhengig av temperatur og årstid.

Kjøp av tørkeskap bekostes av enheten som kjøper det aktuelle arealet og kan plasseres enten på loft, i kjeller eller vaskeri.

Forslag til forutsetninger for salg
- 25.000kr pr kvm bruksareal
- 30kr pr kvm bruksareal i økte felleskostnader
- Utbygging kan ikke starte før rehabilitering av tak er utført.

Inntekter fra salg av tørkeloft er estimert til 2,4 - 9,3 millioner kroner.**
Inntekter i form av økte felleskostnader er estimert til 79.000 - 157.000kr pr år.***

Borettslaget skal snart i gang med utbedring av tak. Det vil være en stor fordel at arbeidet med innsetting av riktig type vinduer gjøres i forbindelse med dette. Dette sikrer lik utførsel, likt vedlikeholdsbehov og lik garanti for arbeidet. Den vil også redusere behovet for at dette arbeidet må gjøres på et senere tidspunkt, med f.eks behov for stillas. Det bør settes inn 4 vinduer i arealene i Bergljotsvei, og 6 vinduer i arealene i Grenseveien. Kostnaden for dette dekkes av den som kjøper arealet.

Det er et behov og ønske om større leiligheter i Keyserløkka Nord. Det at lignende saker har vært oppe til behandling ved flere tidligere generalforsamlinger viser dette. Det vises også på hvem det er som flytter inn i borettslaget og hvem som flytter ut. Større leiligheter vil gjøre området attraktivt også for familier med flere og eldre barn. Dette vil bidra til at området fremstår som et enda bedre og stabilt bomiljø, med variasjon i beboere og uten for mye gjennomtrekk.

Kilder:
Dokumentet som ble lagt frem på Generalforsamlingen i 2022 - "Utredning alternativer utbygging arealer"
Lenke: -
https://vibbo.no/keyserlokka-nord/nyheter/2022-4-24-endelig-versjon-av-utredning-om-mulig-salg-av-fellesarealutvidelse-av-
**Kapittel 5.7.1 i overnevnte dokument
***Kapittel 5.7.2 i overnevnte dokument

Styrets innstilling
Styrets oppfatning er at den økonomiske situasjonen til borettslaget tilsier at vi bør vurdere tiltak som vil gi borettslaget økte inntekter på sikt.

Utbygging av tørkeloft kan påvirke enkelte beboere negativt fordi flere tørkeloft er i daglig bruk, men det vil samtidig øke inntekten til borettslaget og kan bidra til å holde fellesutgiftene nede.

Når beboere mister tørkeloftet sitt ved et eventuelt salg kan et kompenserende tiltak være kjøp av tørkeskap som installeres i kjeller.

Å sette inn takvinduer samtidig med at taket byttes er en økonomisk risiko som styret tenker borettslaget ikke bør ta. Styret er derfor negative til å settes inn takvinduer ved utskifting av tak. Å sette inn vinduer før en mulig utbygging vil også i større grad låse fremtidig rominndeling, noe som kanskje ikke passer kjøpers ønsker/planer.

Forslagsstiller har satt følgende forutsetninger for salg:
- 25.000 kr per kvm bruksareal
- 30 kr per kvm bruksareal i økte felleskostnader

Styret støtter ikke dette prisforslaget fordi det ikke tar hensyn til fremtidig prisutvikling. Hovedformålet med salg av tørkeloft bør først og fremst være å bedre den økonomiske situasjonen for borettslaget, og styret mener en bør unngå å låse seg til en salgspris og en felleskostnad som ikke kan reguleres. Styret har derfor fremmet et nytt forslag i Sak 7 der styret ber om mandat til å utarbeide retningslinjer for salg av tørkeloft.

Styret anbefaler andelseierne å stemme mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **97**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Retningslinjer for salg av tørkeloft til boligformål

Våren 2022 utførte styret i samarbeid med Multiconsult en utredning av alternativer for salg av fellesarealer til utvidelse av eksisterende leiligheter. Salg av tørkeloft til underliggende leilighet ble vurdert som det mest hensiktsmessige alternativet. Salgsprisen ble satt til snittprisen for OBOS-leiligheter i bydel Grünerløkka minus antatte utbyggingskostnader. Fellesutgiftene ble foreslått økt med en fast sum.

Disse forslagene tar ikke høyde for at salg av tørkeloft kan skje mange år frem i tid. Før det åpnes opp for salg ønsker styret å utarbeide komplette retningslinjer slik at salg kan gjennomføres på en konsistent måte over tid. Slike retningslinjer vil også forenkle arbeidet med eventuelle salg av tørkeloft for fremtidige styrer.

Noen av de viktigste punktene retningslinjene må ta stilling til er 1) hvordan salgsprisen beregnes i et fremtidig marked med ukjente eiendomspriser og utbyggingskostnader, 2) hvordan felleskostnadene for utbygde leiligheter skal økes, og 3) hvordan fremtidige låneopptak skal fordeles når størrelsen på leilighetene endres.

Styret ønsker å presisere at dette forslaget ikke tar stilling til om salg av tørkeloft skal tillates eller ikke.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utarbeide retningslinjer for salg av tørkeloft til underliggende leilighet i samarbeid med en juridisk fagperson.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **92**
Antall stemmer mot vedtaket: **41**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Karantenetid på saker til generalforsamlingen

Fremmet av: Bente Sundsdal, Bergljots vei 5 A

I flere år har det vært en tendens til at de samme sakene blir tatt opp igjen og igjen på vår generalforsamling. Saker som blir nedstemt et år, blir tatt opp på nytt året etter. Generalforsamlingen bruker mye tid på slike saker.

Styrets innstilling
Forslaget innebærer at kun nye saker eller saker eldre enn 3 år kan fremmes på generalforsamlingen (GF). Det er en kraftig innskrenking av den lovfestede retten alle andelseiere har til å sende inn forslag til GF, uavhengig av historikken til saken:

Burettslagslova § 7-7 (2)

"Saker som ein andelseigar ønskjer skal takast opp på den ordinære generalforsamlinga, skal nemnast i innkallinga når styret har motteke krav om det før fristen etter § 7-4 første ledd."

Det er derfor mulig forslaget er i strid med loven.

Forslaget kan også føre til et merarbeid for styret siden innkomne saker må vurderes opp mot nedstemte saker tre år tilbake i tid. Det kan også være utfordrende for styret å vurdere om to forslag er like eller ikke.

Styret anbefaler andelseierne å stemme mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **110**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Installering av integrerte solceller på takene

Forrige generalforsamling (GF) vedtok at det skulle monteres integrerte solceller på alle bygg i borettslaget når vi rehabiliterer takene. Kostnadsestimatene som da ble presentert forutsatte økonomisk støtte på 1.8 mill. fra Oslo kommune til utbygging av solcelleanlegg. Styret hadde planlagt å sende ut anbudsdokumentene i starten av september 2023, men før vi kom så langt hadde støtteordningen fra Oslo kommune forsvunnet. Styret utsatte derfor anbudsrunden i påvente av en ny støtteordning fra det nye byrådet som ble konstituert i slutten av oktober 2023.

Det kom ingen ny støtteordning fra byrådet, men det ble opprettet en statlig støtte fra Enova. For å få støtte fra Enova må en dokumentere at utbygging av solceller reduserer strømforbruket med minst 20 %. Multiconsult har estimert at et solcelleanlegg i vårt borettslag vil redusere strømforbruket med omtrent 10 %.

Uten økonomisk støtte vil investeringskostnadene for solcelleanlegget øke med ca. 38 % sammenlignet med prisen som ble presentert i fjor, og styret ønsker derfor denne saken gjenopptatt.

Solcelleanlegget vil koste ca. 4.9 mill. mer enn taktekking med vanlig takstein. Denne prisen tar utgangspunkt i tallene som ble presentert på sist GF (https://vibbo.no/keyserlokka-nord/tema/takrehabilitering-2022-24) justert med en prisøkning på 4 % fra mars 2023 til mars 2024.

Et lån på 4.9 mill. til 5.6 % rente nedbetalt over 30 år gir en årlig økning i fellesutgiftene for hver andel på ca. 1730 kr. I tillegg kommer en årlig driftskostnad som er estimert til 50000 per år, noe som tilsvarer 250 kr per andel per år. Totalt gir dette en årlig utgift på omtrent 1980 kr per andel.

Solcelleanlegget vil gi den enkelte beboer inntekter i form av reduserte strømutgifter. Salg av strøm kan også generere inntekter om sommeren når produksjonen er høy og forbruket er lavt. For å beregne inntektene har Multiconsult gitt styret tilgang til produksjonsdata for solcelleanlegget og forbruksdata for borettslaget. Basert på disse tallene, og historiske strømpriser med og uten strømstøtte, har styret regnet ut inntektene solcelleanlegget ville ha generert de tre siste år.

År	Inntekt	Utgift	Totalt
2021	kr 1 528	kr 1 980	-kr 452
2022	kr 2 698	kr 1 980	kr 718
2023	kr 1 305	kr 1 980	-kr 675
Totalt	kr 5 531	kr 5 940	-kr 409

Tabellen over viser inntekter og utgifter per andel per år basert på faktiske strømpriser. Totalt for årene 2021 - 2023 ville hver andel gått 400 kroner i minus. Det er umulig å forutsi hvordan strømprisene vil utvikle seg, men regneeksempelet over illustrerer at det er usikkerhet rundt lønnsomheten til solcelleanlegget.

Å bytte ut røde murstein med svarte blanke solceller vi endre uttrykket til byggene våre betraktelig, og det må søkes om tillatelse fra Plan- og bygningsetaten. Inngrepet vil helt klart bryte med det etablerte arkitektoniske utrykket på Keyserløkka og i våre nabo-områder.

Montering av solceller vil komplisere og fordyre innsetting av takvinduer ved en mulig framtidig utbygging av loftsarealer. Størrelsen til panelene (1.0 m x 1.6 m) påvirker også plasseringen av loftsvinduer. Fjerning og omkobling av panelene øker også kostnadene ved montering av takvinduer.

Styret anbefaler andelseierne å stemme mot forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **109**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan Ludvig Vinningland (114 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jan Ludvig Vinningland

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Hanne Paulsen (114 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hanne Paulsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Inger Unn Olsen (107 stemmer)
Henrik Sømo Solberg (111 stemmer)
Vanja Soløst (110 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Inger Unn Olsen
Henrik Sømo Solberg
Vanja Soløst

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Sahar Guttormsen (111 stemmer)
Geir Nordanger (102 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sahar Guttormsen
Geir Nordanger

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan Ludvig Vinningland (117 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jan Ludvig Vinningland

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Torgeir Olav Martinussen (113 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Torgeir Olav Martinussen

VEDTEKTER

Vedtekter

for Keyserløkka Nord borettslag org nr: 850 142 602
vedtatt på ordinær generalforsamling den 29.05.2006, 24.05.2007, 05.05.2010, 9.5.2012 og 15.5.2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Keyserløkka Nord 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, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 ikke rett til å eie andeler.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

(4) 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 èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. 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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn 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).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

4-4 Porttelefoner med kamera

(1) Borettslaget kan benytte porttelefonanlegg med kamerafunksjon.

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.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon 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.

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om 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 vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også 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.

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.

(5) Dersom borettslagets bygningsforsikring benyttes ved skader forårsaket av anlegg eller utstyr som andelseier har vedlikeholdsansvaret for, skal andelseier dekke forsikringens egenandel.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver 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
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter 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 2-4 varamedlemmer. Begge kjønn skal være representert blant styrets faste medlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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 i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 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 boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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 èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn 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 der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter 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 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
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER

Husordensregler for Borettslaget Keyserløkka nord B/L

Vedtatt på generalforsamling 29.05 2006, 18.5 2009, 05.05 2010, 13.05 2014 og 4.5.2022.

1. Hver enkelt borettseier eller andre som bor i leiligheten er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir etterkommet. Husordenen inneholder ikke bare plikter, men også praktiske opplysninger som skal sikre trivsel i borettslaget samt at beboerne tar et felles ansvar for vårt bo område.

RO

2. Det skal i hovedsak være ro i leiligheter og trappeoppganger mellom kl 23.00 og 07.00. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret. Av hensyn til naboer og den begrensede lydisoleringen mellom boenhetene, bes alle om å bruke sunn fornuft ved bruk av TV, radio, stereoanlegg, hjemmekino, vaskemaskiner ol. Dette innebærer bl.a. at balkongdøren skal være lukket ved høy lyd i boligen.

3. Støyende arbeid i leiligheten (som oppussing) skal bare skje i tiden 7.00–20.00 mandag til fredag, 10.00–18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal ikke slikt arbeid utføres. Slikt arbeid skal avtales direkte med / varsles skriftlig til de berørte naboer minst 48 timer før arbeidet tar til. Langvarig arbeid skal primært foregå i ordinær arbeidstid. Støyende arbeid utført av innleide håndverkere skal kun foregå på hverdager mellom kl 07.00 og kl 18.00. Det er beboers ansvar å sørge for at innleide håndverkere overholder dette. Naboers eventuelle saklige og begrunnede innsigelser knyttet til støy og sjenanse utenfor normal arbeidstid, skal tas til følge av den som har ansvaret for arbeidet. Ved eventuell tvist mellom den som skal utføre arbeidet og naboer, kan styret avklare tvisten.

4. A) Selskap/fest skal i utgangspunktet holdes innen de gjeldende ordensreglene. Dersom det er forventet at støy fra et selskap eller fest går utover grensen for akseptabel støy eller den vanlige stilletiden, skal alle naboer i oppgangen varsles om dette og varigheten av selskapet/ festen minst 48 timer før festen tar til. Dersom noen av naboene ber om at festen begrenses til stilletiden, skal dette ønsket etterkommes.

   B) Ved støy i leilighet bør balkongdør og vinduer holdes lukket, spesielt i den varme årstid. Støyende aktivitet på balkong skal unngås.

OPPHOLD I TRAPPEOPPGANGER/VASK AV TRAPPER

5. Det henstilles til den enkelte å påse at unødig opphold i gangene unngås. Ekkoeffekten i våre trappeoppganger er stor og ofte til sjenanse for beboerne.

6. Beboerne henstilles om å ta inn dørmatten og fjerne alle andre gjenstander den dagen i uken da trappeoppgangene vaskes, slik at renholdsfirmaet lettere kan utføre arbeidet sitt.

AVFALL

7. Alle søppelposer med restavfall skal knytes godt igjen og legges i søppelbrønnene utenfor blokkene. Disse brønnene er kun til restavfall. Papir legges i egne brønner. Oppussingsavfall og spesialavfall må kjøres vekk av den enkelte beboer. Beboerne oppfordres til å bruke de for borettslaget kostnadsfrie returpunktene for papp/papir og glass/metall i nærområdet. Avfall og papir skal ikke under noen omstendigheter hensettes utenfor søppelhusene.
   Søppelposer, avfall eller uønskede gjenstander skal ikke hensettes i fellesarealer, heller ikke i oppgangen utenfor leilighetene.

LUFTING

8. Vinduene i trappeoppgangen skal som regel være lukket og settes opp bare ved nødvendig utlufting. Den som setter opp vinduer i gangen må påse at det/de også lukkes. Husk stormkroken! Takluker på loftet skal i hovedsak være lukket.

VASKERIENE

9. Bruk av vaskerier skjer i tidsrommet mandag til fredag kl 08.00-kl 22.00. På lørdager er vasketiden fra kl 08.00 til kl 17.00, på ordinære søndager fra kl 11.00 til kl 17.00. Det finnes egne retningslinjer for bruk av vaskeriene, og det er den enkelte brukers ansvar å etterkomme disse.

TØRKEPLASSENE

10. Tørkeplassene kan nyttes til lufting og banking av matter, tepper, ryer ol. Alle beboere henstilles til ikke å banke tøy etter kl 22.00. Tørkeplassen skal være ryddet søn- og helligdager, 1. og 17. mai.

LÅSING OG SLUKKING

11. Utgangsdørene skal holdes låst/lukker. Dersom noen beboere må holde utgangsdørene oppe f eks ved av-/pålessing fra bil o.a., må vedkommende sørge for at døren etter endt ærend blir forsvarlig lukket/låst. Påse at lys ikke brenner unødig.

OVERLATING AV BRUK

12. Overlating av bruk av leiligheter må kun skje etter søknad og eventuell innvilgelse fra styret i borettslaget. En godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Overlating av bruk er begrenset til tre år, og forutsetter at andelseieren selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to årene før søknaden om overlating av bruk

DYREHOLD

13. Dyrehold tillates i henhold til lover og forskrifter for dyrehold.

14. Hunder skal alltid føres i bånd på borettslagets område. Dyrets eier, eller den som har ansvaret for dyret, plikter å plukke opp og kaste i søppelkassene eventuelle ekskrementer som dyret etterlater seg på borettslagets område.

15. Dersom reglene for dyrehold i borettslaget ikke etterkommes av beboerne, kan styret kreve dyret fjernet fra borettslaget, eller at beboeren(e) flytter fra borettslaget.

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

BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

17. Bygningsmessige endringer må ikke foretas uten forutgående skriftlig godkjenning av styret.

    Bygningsmessige endringer inkluderer, men er ikke begrenset til:

    - Oppsetting av markiser/utvendig solavskjerming, parabolantenner, utelykter o.l.
    - Inngrep som medfører hull i fasadeplatene, inkl. all bruk av spiker eller skruer
    - Skifte av dører og vinduer
    - Riving/flytting av innvendige vegger mm.
    - Flytting/utvidelse av vann- og avløpsrør til andre rom utenfor opprinnelig kjøkken/bad/toalett

    Overflatebehandling av balkongdekke skal kun skje etter godkjenning fra styret.
    Oppbygging av balkonggulvet tillates ikke av hensyn til byggeforskriftens krav til høyde på rekkverk.
    Beboer/eier kan holdes økonomisk ansvarlig for kostnader som påføres borettslaget dersom reglene ikke overholdes.
    Beboer/eier har det hele og fulle ansvar for at tiltak utføres forsvarlig og forskriftsmessig, selv om tillatelse foreligger fra styret.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

18. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre beboere. Det er ikke tillatt å riste tepper, lufte dyner o.l. fra balkongene.

19. Kjeller- og loftsganger må holdes ryddig, likeledes trappeoppganger. Disse arealene skal ikke benyttes til lagring av gjenstander eller oppbevaring av sko. Gjenstander som hensettes i fellesarealer, utover det som er tillatt i for eksempel felleskjeller, og som styret eller vaktmester vurderer å utgjøre en fare for andre beboere, vil kunne fjernes dersom ansvarlig beboer ikke selv umiddelbart etterkommer styret eller vaktmesterens oppfordring om å fjerne gjenstandene.

20. Alle innendørs fellesarealer i borettslaget er røykfrie, inklusive trappeoppganger, felleskjellere, alle korridorer, loft, fellesvaskeriene, velferdsrom og trimrom.

21. Alle beboere må verne om plener, beplantning og leke/parkområdet. Det er forbudt å legge ut mat til fuglene på bakken, da dette ofte trekker til seg rotter og mus.

22. Bruk av utendørs vannslanger skal kun skje med en voksen tilstede og må ikke sjenere naboene.

23. Det er generelt ikke tillatt med utvendig vask av bil eller andre større kjøretøy på borettslagets område.

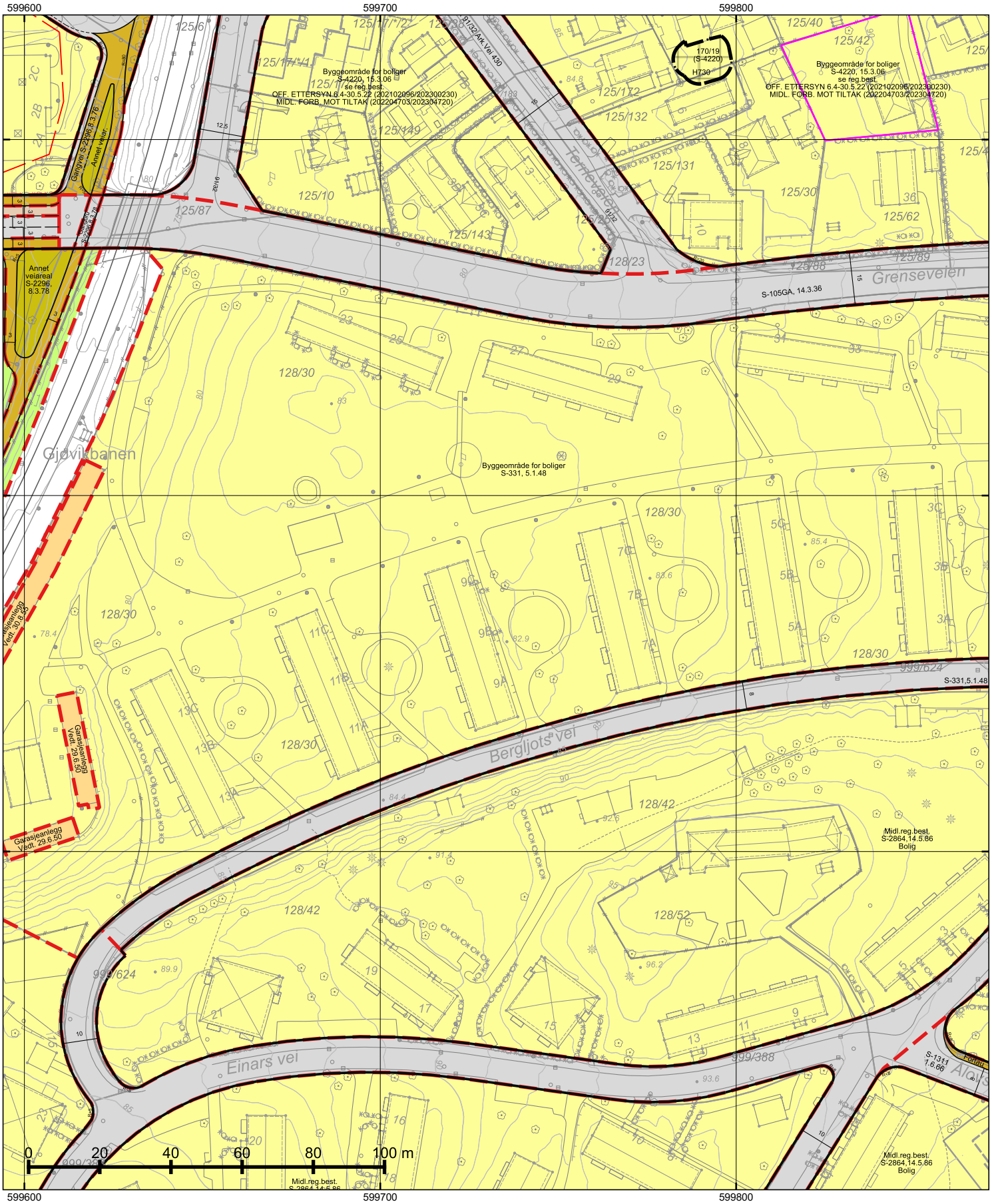
24. Unødig bil- og motorsykkelkjøring på anleggets veier er ikke tillatt. Det må heller ikke hensettes kjøretøyer, tilhengere ol utenfor oppmerkede felter på anlegget. Alle beboere har et felles ansvar for at anleggets eiendom, bygninger, maskiner og grøntanlegg holdes i forsvarlig stand.

25. Bruk av grill med åpen ild er ikke tillatt på balkongene. Bruk av elektrisk grill tillates såfremt det ikke sjenerer naboene.
    Bruk av engangsgriller er forbudt på balkonger og på borettslagets område.

26. Beboer plikter å sørge for at sluk på balkong ikke tilstoppes, og at snø, is eller annet ikke hindrer vann i å renne til sluk.

27. Hvis det oppstår skader som kan medføre vanninntrengning i fasade eller balkongdekke, må borettslaget informeres uten unødig opphold.

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.10.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

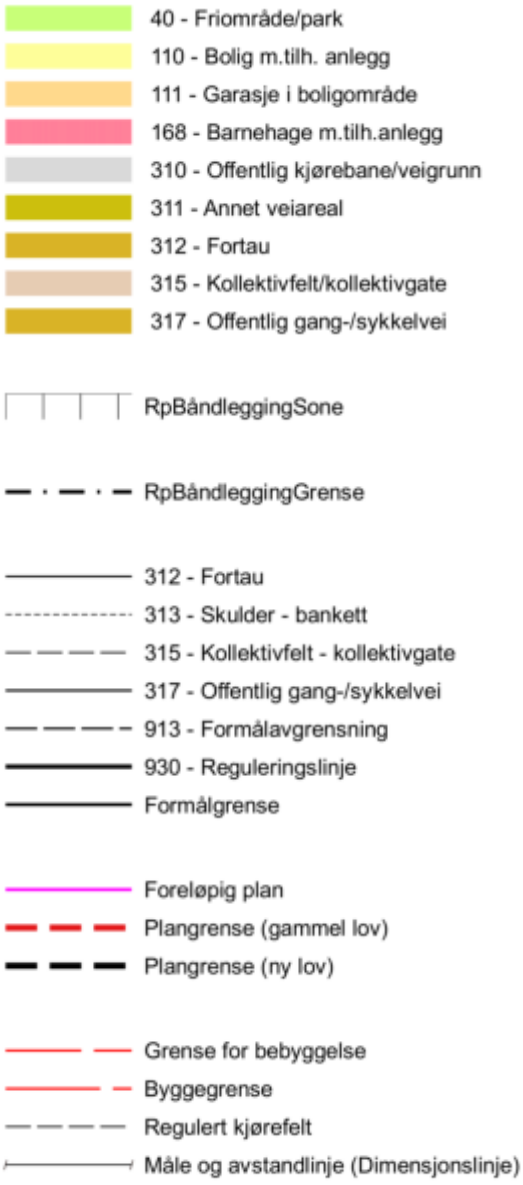
PlottID/Best.nr: 135282/ 86499710
Adresse: BERGLJOTS VEI 1C
Gnr/Bnr: 128/30

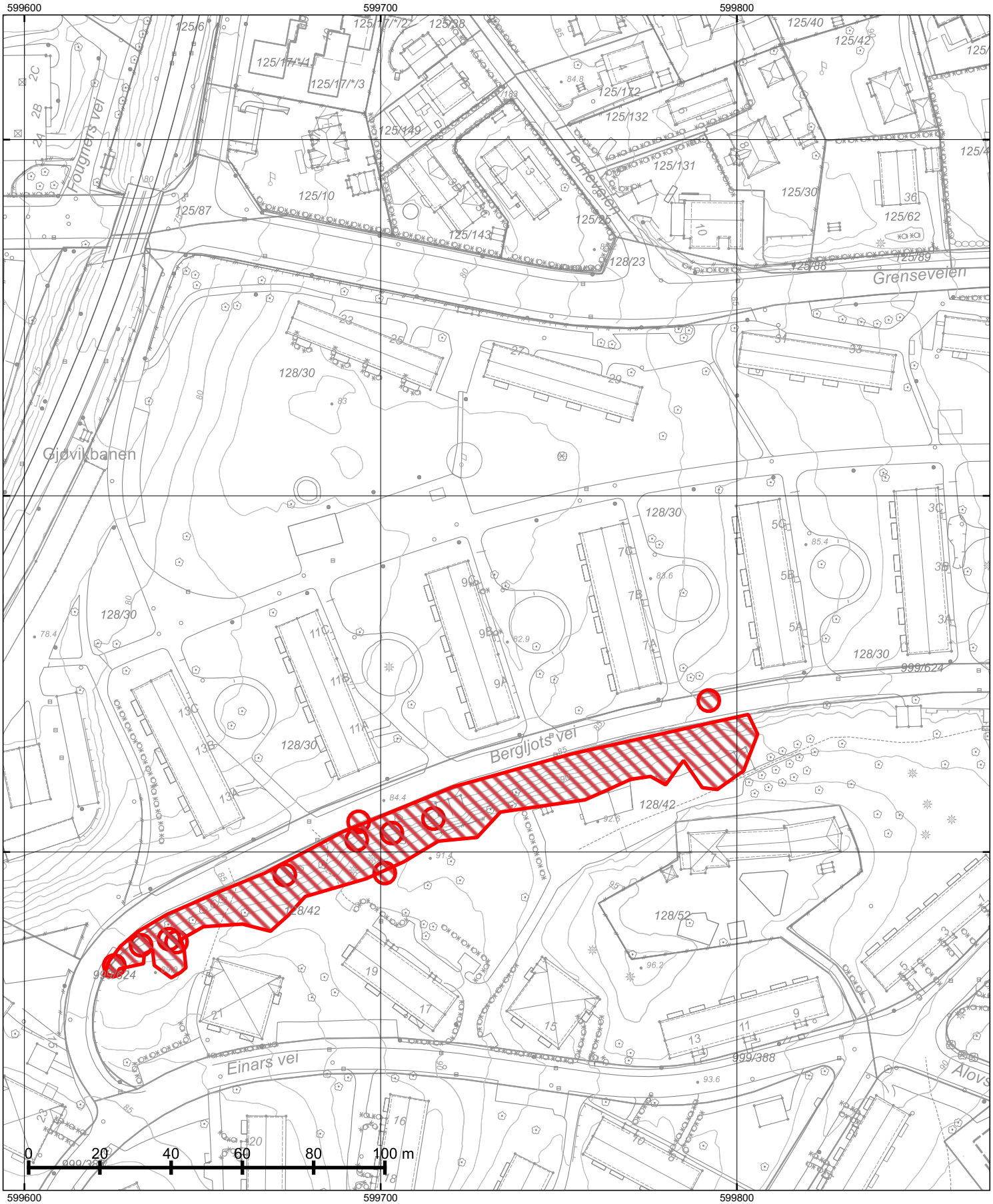
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005778
Kommentar:

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.10.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

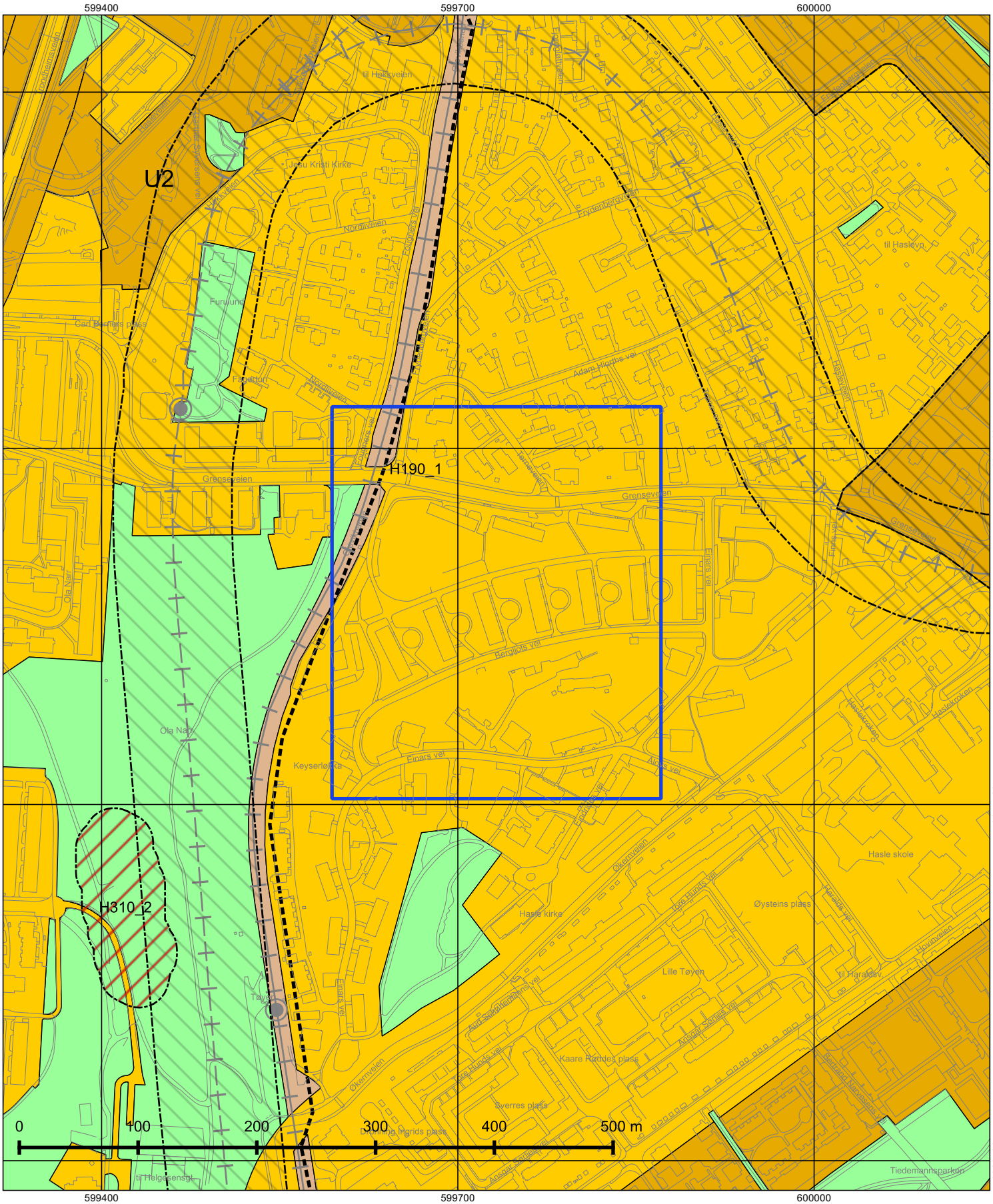
Naturmangfold

– 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: 135282/ 86499710
Adresse: BERGLJOTS VEI 1C
Gnr/Bnr: 128/30

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005778
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: 08.10.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 135282/86499710
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005778

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



S-331

Oslo

S-331

Regulerings- og bebyggelsesplan med vedtekter for del av Keyserløkka.

Vedtaksdato: 05.01.1948

Vedtatt av: Forsynings og gjennreisningsdepartementet

Vedtaksdokumenter:

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V250958, V300855, V290650N2

Dokumentet består av 2 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

Vedtekter som hører til bebyggelsesplan for en del av eiendommen Keyserløkka, gnr.128, bnr.1.

§ 1. Arealet skal bebygges med blokker i mur eller armert betong.

§ 2. Alle blokker skal innredes for vanlig boligbebyggelse. Blokkenes plassering og størrelse er vist på planen.

§ 3. Blokkene langs Grenseveien skal oppføres i 2 etasjer og langs vei nr. 2615 i 4 etasjer. Den nøyaktige gesimshøyde og eventuelle avtrapning fastsettes av reguleringsvesenet i forbindelse med utstedelse av situasjonskart i M1:500. Ens takform og takvinkel gjennomføres for alle blokker.

§ 4. Tørkestativer anbringes i det fri og løses hagemessig med innhegning i form av pergola eller lignende.

§ 5. Det oppsettes felles antenneanlegg for hver bygning.

§ 6. Det skal enten anlegges godkjente søppelforbrenningsovner eller søppelnedkast idet utvendige søppelkasser ikke tillates.

§ 7. Samtlige blokker skal gis ensartet material og fargebehandling som skal godkjennes av Aker bygningsvesen.

§ 8. Det må til bygningsvesenet innsendes særskilt takplan (med oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som vil skjære takflatene.

§ 9. Det tillates ikke oppsatt gjerder.

§ 10. I samtlige blokker forutsettes innredet gjennomgående leiligheter.

§ 11. Planering- og beplantningsplan for hele anlegget i minst målestokk 1:200 skal foreligge samtidig med bygningstegningene og godkjennes av herredsgartneren.

§ 12. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer.

§ 13. Innenfor planens område tillates ikke oppført eller drevet anlegg, virksomheter eller foretagender av en slik karakter som etter paragraf 22 i Aker bygningsvedtekter er forbudt i villastrøk. Denne bestemmelse gjelder ikke anlegg av nevnte karakter, som etter reguleringsrådets skjønn er til gavn for strøket Fryden- berg- Hasle - Lille Tøien. Unntak fra bestemmelsen i denne paragraf kan tillates av bygningsrådet etter innhentede uttalelser fra reguleringsrådet, helserådet og eventuelt brannstyret.

§ 14. Selger av tomt er ikke berettiget til å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

§ 15. Reguleringsrådet kan, hvor særlige grunner taler for det, tillate unntak fra disse vedtekters punkt 2 - 5- og 10 innen- for den i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker opptrukne ramme.

Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker.

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Carl Erik Kraabøl
BERGLJOTS VEI 1C

Dato: 08.10.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86499710
8099387

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.128 BNR. 30

Vi viser til bestilling av 20241008 for BERGLJOTS VEI 1C.

GNR. 128 BNR. 30

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.09.1947.

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

40103 m²

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

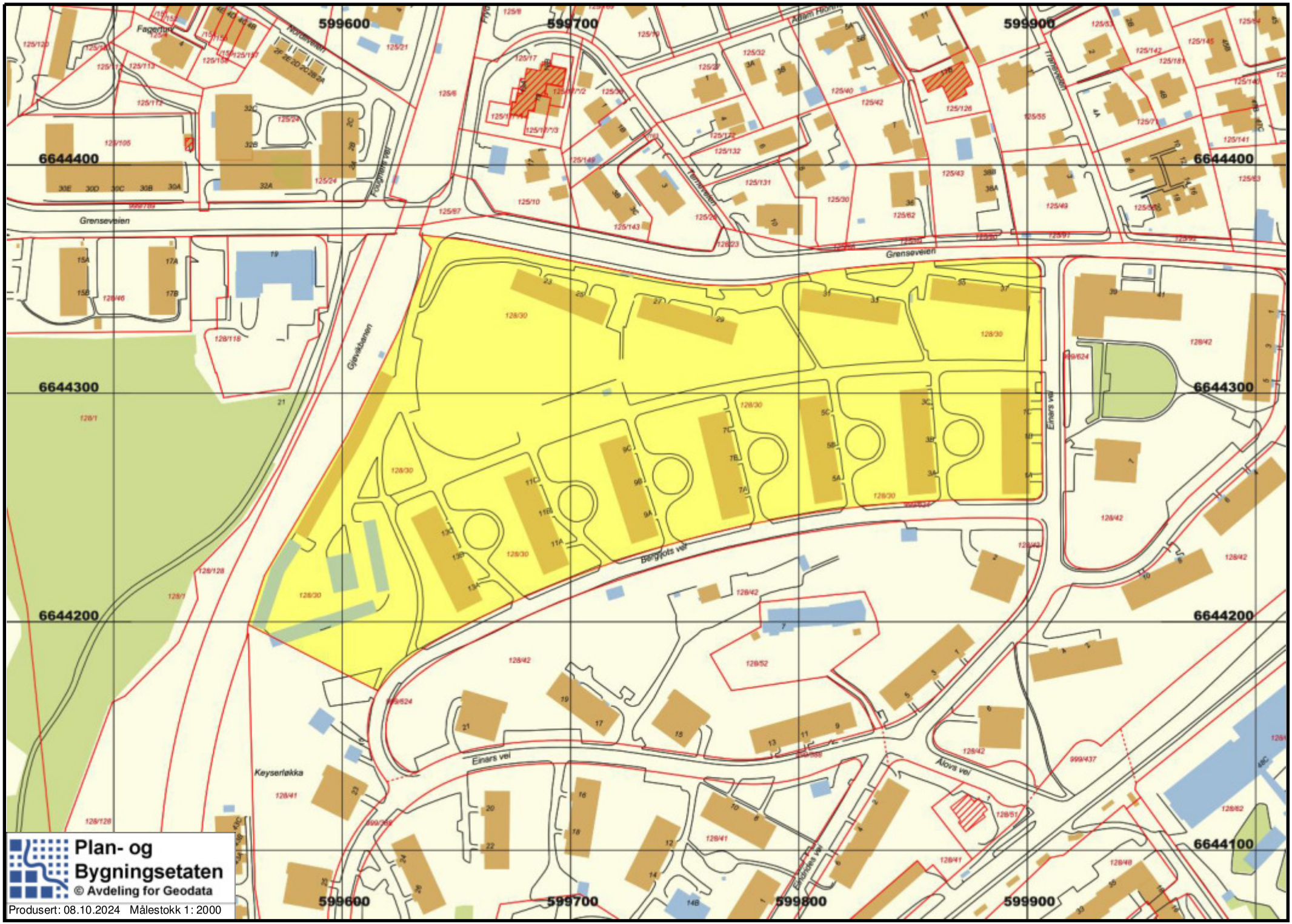
Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


599600
599700
599800
599900
6644400
6644300
6644200
6644100
Grensveien
Einars vei
Bergjots vei
Keyserløkka
Ålova vei
Fagerliveien
Fossingveien
Gjøvikbanen
Terningveien
Adam Hoffs vei
Ellingsens vei
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 08.10.2024 Målestokk 1: 2000

BOLIGBLOKK FERDIGATTEST - 1946

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr. 606/48.

distr.nr.

FERDIGATTEST for det under 16. desember 1946 anmeldte byggearbeid nemlig: Våningshus.

På matr.nr.

Gr.nr. 128, br.nr. 30, blokk 1.

Tomt nr. vei nr. Bergljots vei 1,A-B-C,Keyserlökka.

Eier: Oslo Bolig- og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.

Anmelder: Arkitektene Rinnan, Tveten og Colbiörnsen, Torggt. 17, Oslo.

Ansvarshavende: Murm. Rolf Larsen, Trondhjemsvn. 51, Oslo.

Arbeidet er utført i samsvar med meddelt approbasjon og under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 4/4-52
ble det ikke funnet noe lovstridende ved selve bygningen.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 131 pass. 2 bestemmer:
Det skal innsendes anmeldelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den approberte anmeldelse, eller — for eldre bygnings vedkommende — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Attest er innkommet fra:

Veivesenet 28/12-54. vann- og kloakkvesenet 17/11-50.

Feiervesenet 5/10-50. ~~beiskontrollen~~

Gebyr: beregnet etter regulativet:

"Tilflukterommet er ikke i foreskriftsmessig stand.
Når det kommer krav herom fra Sivilforsvaret, må tilflukteromene forsynes med ståldører og karmer og forøvrig utstyres overensstemmende med gjeldende forskrifter for anlegg av permanente splint- og gassikre tilflukterom."

Oslo, bygningskontrollen den 20. april 1955.

BYGNINGSINSPEKTØR. i Nordre distrikt, Akeravd.

G. Amundsen
kst.

Skjema B. 23.

INSTALLASJON AV TRAPPEHEIS - FERDIGATTEST

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ThyssenKrupp Monolift AS
Postboks 6877 Rodeløkka
0504 OSLO

Dato: 20.05.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201103220-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Line Gunhild Brattøy	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BERGLJOTS VEI 1C	Eiendom:	128/30/0/0
Tiltakshaver:	Reidar Henry Hagen	Adresse:	Bergljots vei 1 C, 0575 OSLO
Søker:	ThyssenKrupp Monolift AS	Adresse:	Postboks 6877 Rodeløkka, 0504 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BERGLJOTS VEI 1 C

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 02.05.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.05.2011 av:

Line Gunhild Brattøy - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til: Reidar Henry Hagen, Bergljots vei 1 C, 0575 OSLO, kjersti.karlsen@monolift.no

REHAB AV FASADER - FERDIGATTEST

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
pb 6645 Rodeløkka
0502 OSLO
post@enerhaugen.com

Dato: 13042010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200708260-25 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Erland Per Volden	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BERGLJOTS VEI 1	Eiendom:	128/30/0/0
Tiltakshaver:	Keyserløkka Nord Brl.	Adresse:	Bergljots vei 5 C, 0575 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	pb 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - BERGLJOTS VEI 1

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.
Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt.
Ferdigattesten er betinget i disse forhold.
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.
Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

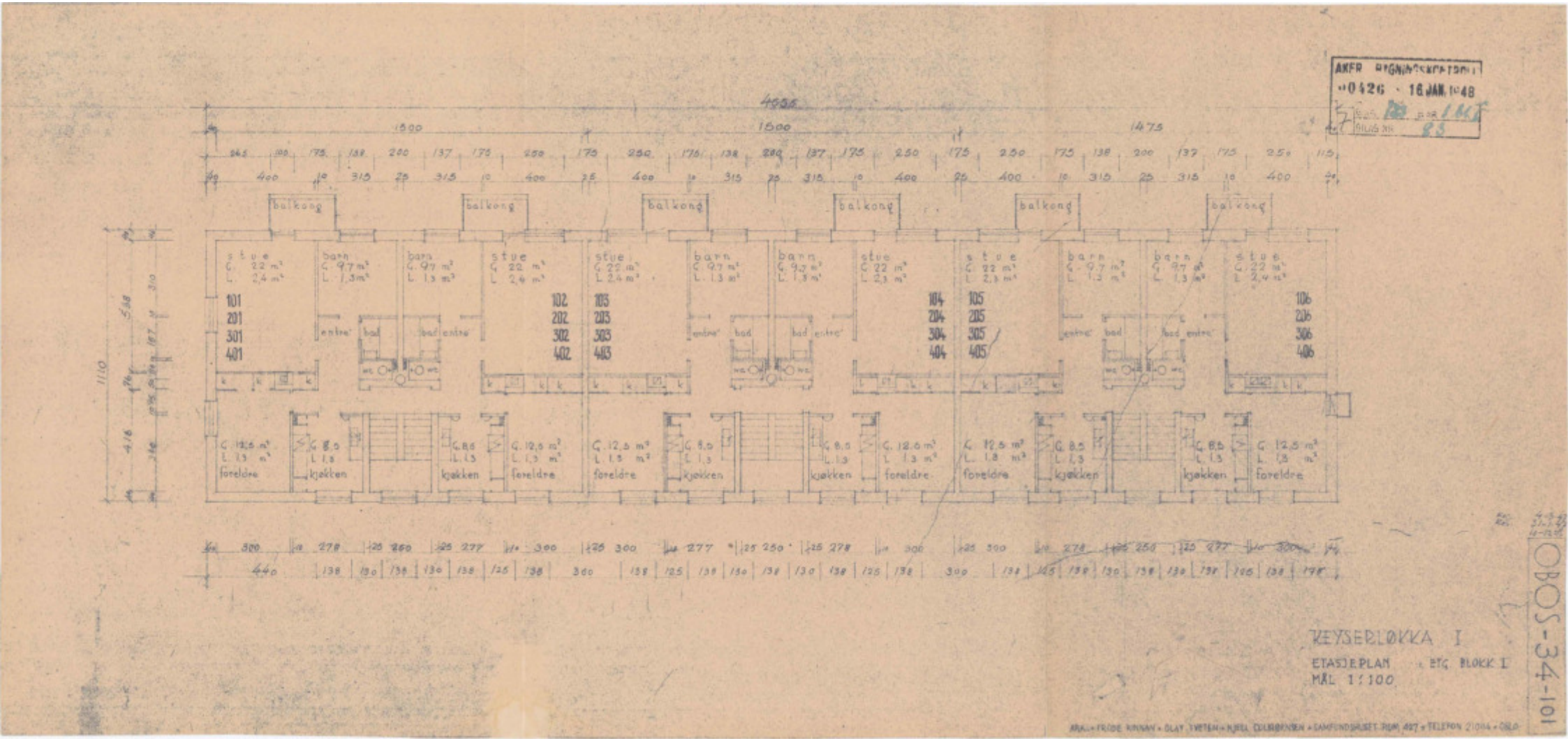
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Erland Per Volden - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - for enhetsleder Marianne Kaperdal

Kopi til: Borettslaget Keyserløkka Nord A/L, Bergljots vei 5 C, 0575 OSLO, styret@keyserlokka.no

ORIGINALE BYGGETEGNINGER



AKER BYGNINGSKONTOR
0426 - 16 JAN 1948

KEYSERLØKKA I

ETASJEPLAN for ETG. BLOKK I

MÅL 1:100

OBOS-34-101

ARK. FRODE KROGH • OLAV SVETSEN • KJELL COLBJØRNSEN • SAMFUNDSHUSET, RUM 407 • TELEFON 21044 • OSLO

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Bergljots vei 1C
Andelsnr. 6 Orgnr. 850142602 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-24-0716

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Monica Kristiansen

Telefon / Mobil: / 47 63 76 89

E-post: monica.kristiansen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater

Notater

Notater