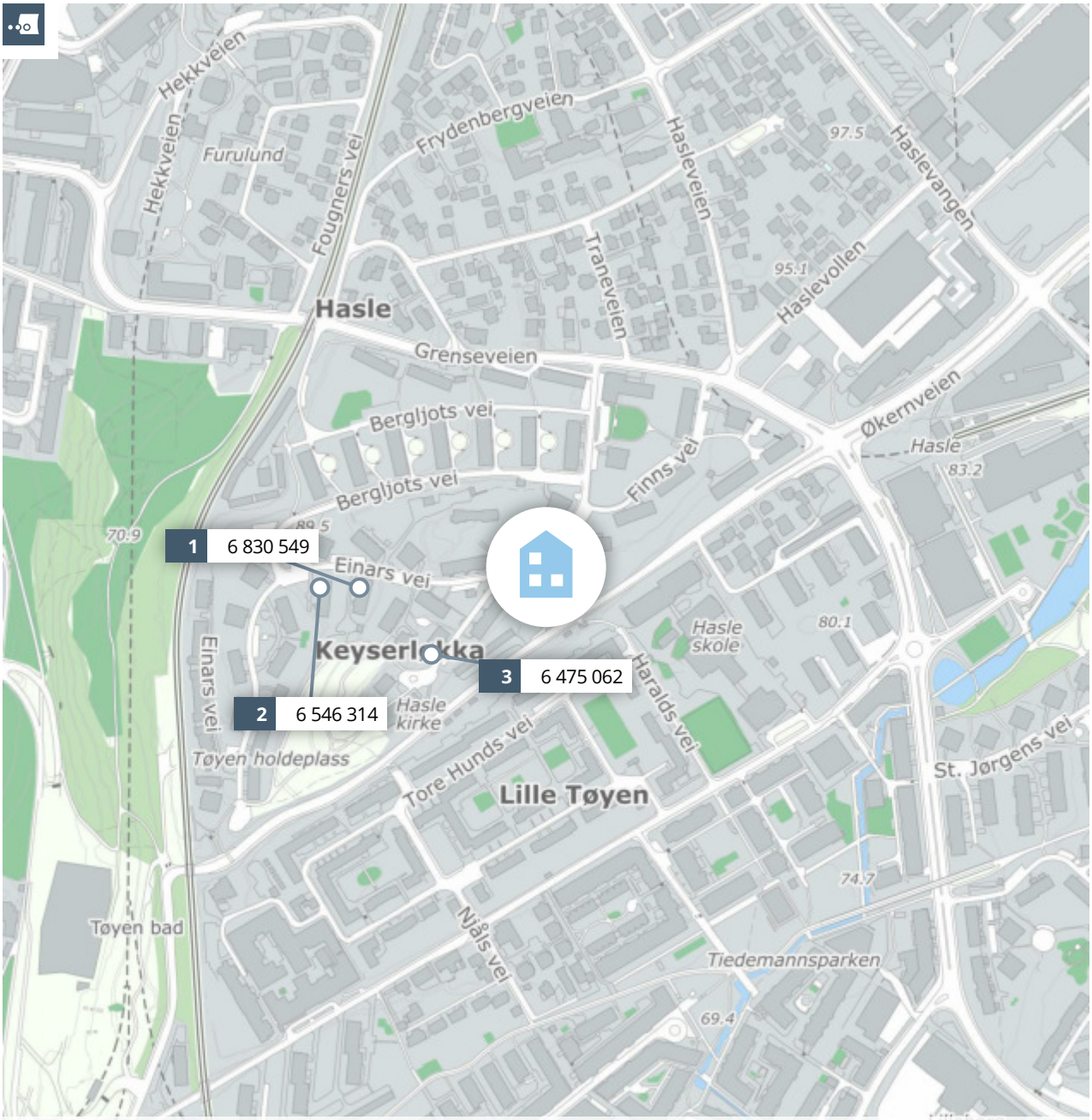
EINARS VEI 6

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Plantegning
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Megleropplysninger
Årsmøte 2025
Protokoll årsmøte 2025
Vedtekter
Husordensregler
Reguleringskart
Arealbekreftelse
Boligblokk - Ferdigattest - 1953
Fasadeforandring - Ferdigattest - 1987
Rehab fasade og nye balkonger - Ferdigattest - 2010
Originale byggetegninger
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

EINARS VEI 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 27.05.2025

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

Einars vei 6, 0575 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1952

GNR 128 BNR 42 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Lille Tøyen nord

Verdivurdert til

6 250 000

212 455	6 462 455	97 916
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	66 m²	9 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						1952

Fellesutgifter	4 929
Formue	35 370
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Einars vei 16 66 m²	1952	2. etg	2 sov	08.10.2024	6 790 000	**6 500 000**	330 549	6 830 549	**103 493**
2	Einars vei 20 65 m²	1952	3. etg	2 sov	16.06.2023	6 000 000	**6 200 000**	346 314	6 546 314	**100 713**
3	Eindrides vei 3 65 m²	1952	1. etg	2 sov	26.04.2024	6 150 000	**6 150 000**	325 062	6 475 062	**99 616**

Keyserløkka er et fantastisk sted å bo. Kjent for et unikt bomiljø, store parkareal og god avstand mellom blokkene. Her får du landlig idyll med kort gange til buss, trikk, t-bane og tog. Bunnpris på området og nærhet til et rikelig servicetilbud.

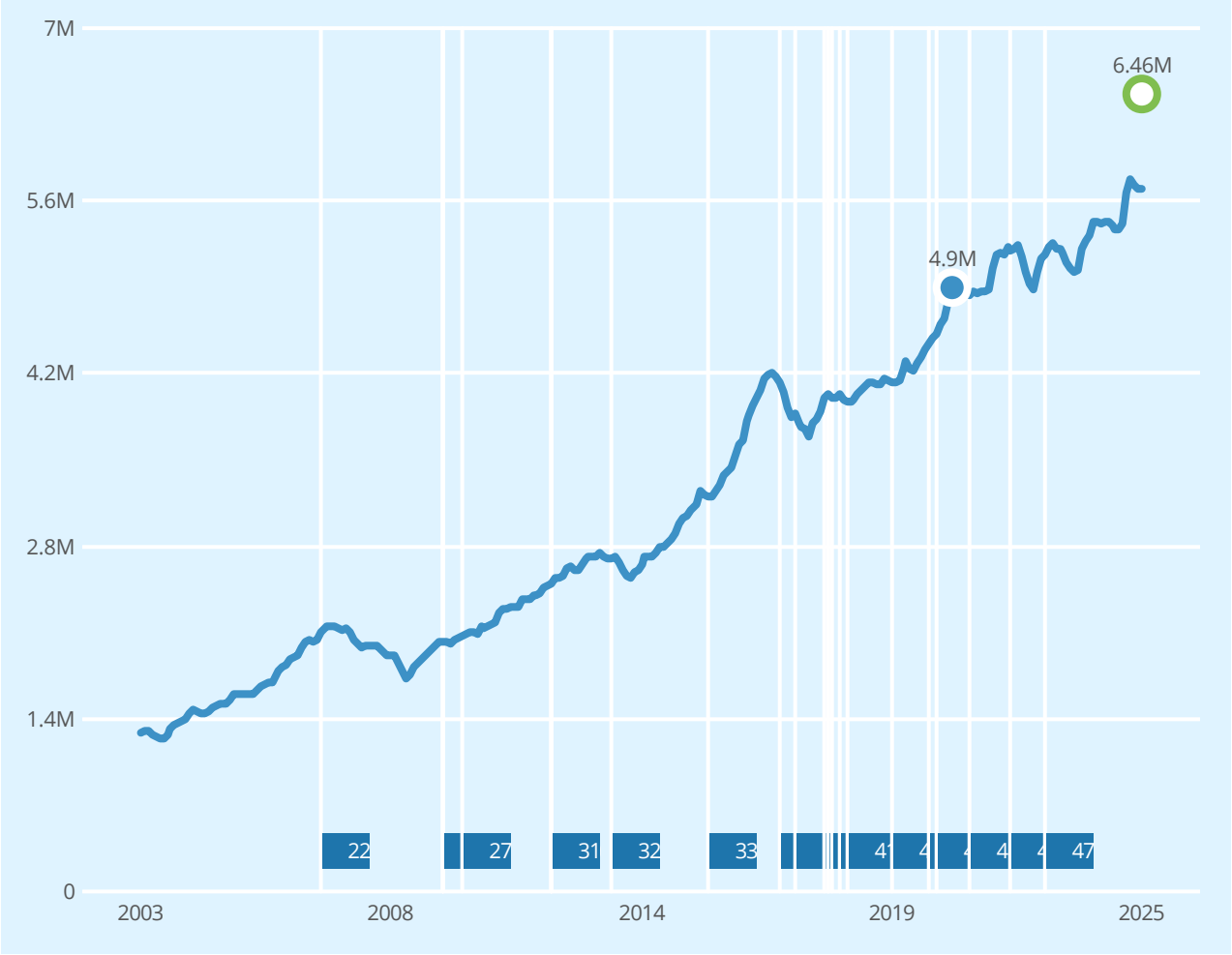
Gjennomført og nydelig 3-roms hjørneleilighet med tilgang til fantastisk felles hage. Boligen er oppgradert av dagens eier, med sjarmerende heltre furugulv, mineralsk silikatmaling og plassbygde løsninger. Stue med vedovn (2023) og utgang til sørvendt balkong på 6 kvm. Innbydende kjøkken med utsyn mot frodige fellesarealer og oppgraderte hvitevarer. Mulighet for sitteplass ved vindu. Pent bad med ny innredning og opplegg for vaskemaskin. To gode soverom, hovedsoverommet har plassbygget garderobeskap. Ekstern lagringsplass med 3 boder på 9 kvm tot.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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 omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

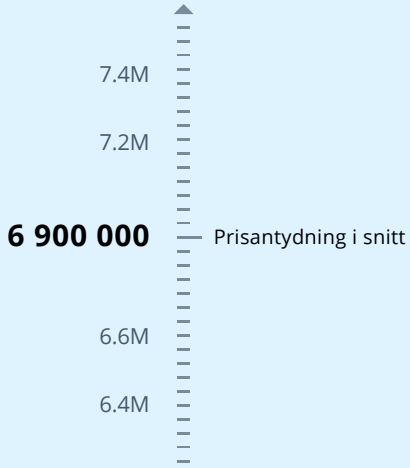
1
2
3 Garasje, anneks
4 Garasje, anneks
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+40 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.02.2021	24.02.2021	04.05.2021	4 400 000	4 650 000	246 000	4 896 000	48

48 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen er vesentlig oppusset siden forrige omsetning.

Leiligheter til salgs i Lille Tøyen nord grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

47
dager

Leiligheter solgt i Lille Tøyen nord grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

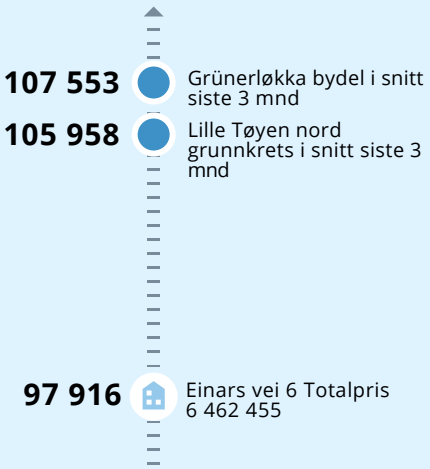


Solgt i snitt i løpet av

7
dager

for 4.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Einars vei 6, 0575 OSLO

OSLO kommune

gnr. 128, bnr. 42

Andelsnummer 118

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 14.05.2025 **Rapportdato:** 26.05.2025 **Oppdragsnr.:** 15641-25061 **Referansenummer:** KD1419

Foretak: Rune Kristiansen Takst AS **Takstingeniør:** Rune Kristiansen **Vår ref:**

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

Rune Kristiansen Takst AS

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

Rapportansvarlig

Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no
909 23 760

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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.

Rune Kristiansen Takst AS
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

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

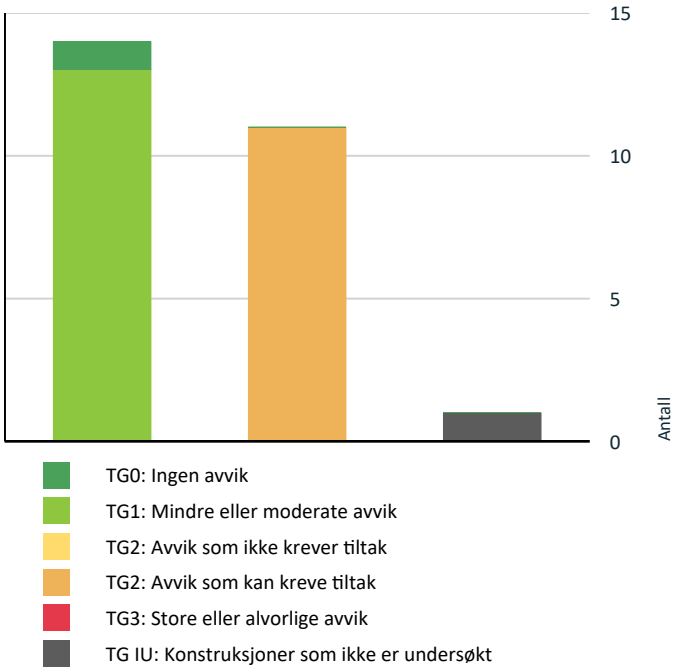
Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etg. > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Gulvoverflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. etg. > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. etg. > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Kjøkken > 2. etg. > Kjøkken > Automatisk vannstopper	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1952

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 hovedsakelig pusset og malt, samt felt med spekket tegl. Det er utført fasaderehabilitering i ca. 2010.
-Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Takene ble lagt om i 2000. Kaldtloft m/boder.
-Etasjeskillere som støpte betongdekker.

-Borettslaget utfører løpende vedlikehold av bygningsmassen. Det ble bl.a. i 2007 utført arbeider med oppussing av oppganger, montering av inngangsdører og entredører, samt dreneringsarbeider i borettslaget.
-Det er utført en omfattende utvendige rehabilitering av fasader, vinduer/balkongdører samt montering av nye og større balkonger. Dette ble utført i ca. 2010.
-Oppganger er oppusset i 2019.
-For nærmere 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 montert vinduer og balkongdør med to-lags isolerglass. Fra 2010

TG 1 Dører

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

For dører blir kun vesentlige feil/skader/slitasje beskrevet.
På denne døren er ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje.
Døren vurderes derfor til TG-1 etter gjeldende instruks.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til balkong på ca. 6 kvm.
Rekkverkhøyde målt til ca. 100 cm.
Utelampe og stikkontakt.
Det er lagt tregulv.

Balkonger er tidligere modernisert i regi av borettslaget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tregulvene er festet på midten, og er derfor litt "løse".
Dette vurderes til TG-2, ufagmessig utførelse.

Konsekvens: Gulvbord bør festes fagmessig.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:



Tregulv festet midt i bordet

INNVENDIG

TG 2 Gulvoverflater

Furugulv. Nytt gulv i kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dette er lagt et heltre furugulv, som er lagt flytende.
Det vil da ikke være unormalt med noe sprekkdannelse i langsgående skjøter.

På dette gulvet er det registrert noe sprekker i skjøter. Forholdet blir vurdert med TG-2.

Konsekvens: Det er ikke mulig å gjøre tiltak, da det naturlig vil være noe bevegelse i denne type gulv.
Det er ikke noe som må utbedres, men man må være klar over forholdet.



Langsgående sprekker i gulvet

TG 1 Takoverflater

Malte flater. Malte panel i tak kjøkken.

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert. Det kan derfor være mindre forhold/normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet.
Overflater har kun normal brukslitasje og blir derfor vurdert til TG-1.

TG 1 Veggoverflater

Malte flater. Det er brukt en silikat-maling, i følge selger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje-skiller i støpt betong.

Tilstandsrapport

Ingen vesentlige skjevheter registrert på de tilfeldig valgte stedene jeg gjorde målinger.
Det ble gjort målinger i stue og hovedsoverom.

Radon

Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 Bq/m³. Anbefalt tiltaksgrense er 100 Bq/m³.
Det ble gjort målinger i regi av borettslaget i 2020/21.
Borettslaget utfører jevnlige målinger, og gjør tiltak der dette er påkrevet.
I følge Radon-kart (https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/), 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.

Er pipe synlig for inspeksjon: Ja.
Pipe: Det er utført rehabilitering/modernisering av piper i borettslaget.

Ildsted: Vedovn montert i stuen.

TG 2 Innvendige dører

Originale og oppmalte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innerdørene er fra byggeåret, og har normal brukslitasje på dører/karmer/hengsler.

Konsekvens: Det er ingen vesentlige konsekvenser for dette, da dørene fungere med dagens bruk. Hva som evnt. skal gjøre må vurderes av ny eier.

TG 1 Garderobe

Garderobeskap i hovedsoverom.
Originalt skap i entre.

TG 1 El-varme

Oppvarming med elektriske panelovner.

VÅTROM

2. ETG. > BAD

Generell

Badene i borettslaget ble rehabilitert i perioden 1996 - 99, med bl.a. nytt sluk og membraner, samt fliser m.m.
Det er i tidligere annonse, opplyst at dette badet er fra 1998.
Borettslaget stod da for oppussings-arbeidene.

Det ble så i 2016, lagt nye gulvfliser oppe på de eksisterende flisene.
Innbygget klosett fra 2016.
Disse arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier.

Tilstandsrapport

2. ETG. > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling: Tak-ess plater med innfelte downlights.
(Downlights blir ikke demontert for kontroll, i.h.t gjeldende regelverk.)

Veggoverflater: Fliser. Det ble lagt flis på flis i 2016, i regi av tidligere eier.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe gjenstående arbeider under servant.
Det mangler fliser på innerste del av utkassing.
Det mangler avslutning rundt avløpsrør for servant.

Konsekvens: Arbeidene bør avsluttes/ferdigstilles.



Gjenstående arbeider under servant.

2. ETG. > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv-overflate: Det ble lagt flis på flis i 2016.
Flisoverflatene blir vurdert til TG-1. Ingen vesentlige avvik registrert.

2. ETG. > BAD

TG 1 Elektrisk gulvvarme

Elektrisk gulvvarme.

Gulvvarmen er nå over 20 år gammel.
Det er ikke opplyst om feil på gulvvarmen og den blir derfor vurdert til TG-1.
Selger opplyser at det er gjort kontroll av varmekabel.

2. ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Er det fall mot sluk i dusj: Ja.
Er det fall på gulv for øvrig: Hovedsakelig fall. Det er et lite omrade med flatt gulv/lite fall på gulvet utenfor dusjsonen.
Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 25 mm.

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

Tilstandsrapport

Type gulvmembran: Sveiset banemembran. Denne er synlig nede i sluket.
Alder: 1998.

Type veggmembraner: Smøremembraner.
Alder: 1998.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vegger: Vurdering basert på alder.
Anbefalt brukstid for smøremembraner er ca. 20-30 år.
Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.
Dette badet er nå ca. 27 år gammelt.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Gulv: Vurdering basert på alder.
Sveiset banemembran har en forventet brukstid på ca. 30-40 år. Sveiset banemembran som er 20 år og eldre, vil bli vurdert til TG-2.
Dette badet er nå ca. 27 år gammelt.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens: Ut i fra alder er det foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens, men membraner har begrenset levetid.

Fall på gulv:
Det er et lite omrade med flatt gulv/lite fall på gulvet utenfor dusjsonen.
Dette er ikke i hen hold til preaksepterte løsninger på oppføringstidspunktet.

Konsekvens: Det vil være dårlig avrenning mot sluk, for vann som kommer utenfor dusjsonen.

2. ETG. > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusj med innfellbare dusjdører, veggmontert klosett, servant/servantskap, speilskap og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det skal gjøres kontroll av innbygget klosett-sisterne og mulighet for synliggjøring av evnt. lekkasjevann.
Prinsippet er at lekkasjevann fra vann-installasjoner, i dette tilfellet klosett-sisternen, skal synliggjøres ved en evnt. lekkasje.
Dette gjøres normalt med en avrenningsspalte i overgang gulv/vegg under klosett-skålen.
I tillegg skal innkassingen være innvendig fuktsikret.

Det er dette badet ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre evnt. lekkasje fra den innebygde sisternen.

Konsekvens: Evnt. lekkasjer fra innbygget sisterne, vil ikke bli oppdaget.



Vanlig løsning med vegghengt klosett og innbygget sisterne.

2. ETG. > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

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 oppgang. Disse veggene er i

murkonstruksjon.
Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til dette.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen.
Det ble også gjort kontrollsøk på vegg ute i trappeoppgang.
Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

KJØKKEN

2. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken:IKEA kjøkkeninnredning.
Alder: Fra 2016 i følge eier.
Fronter: Hvite/glatte fronter. Glassfelt i fronter over oppvaskkum.
Benkeplate: Laminat benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp.
Kullfilterventilator.

For kjøkkeninnredninger blir kun vesentlige feil beskrevet/kommentert.
Det kan derfor være mindre forhold som ikke blir bemerket.
Kjøkkeninnredningen har kun normal brukslitasje, og vurderes til TG-1.

2. ETG. > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Er det montert ventilator over kokesone: Ja, kullfilterventilator.
Er det mulighet for forsert avtrekk fra kjøkken ved matlaging: Nei.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bruk av kullfilterventilator, skal i følge gjeldende instruks, alltid vurderes med TG-2.

Konsekvens: Det kan ikke gjøres tiltak med forsert avtrekk over kokesone, da man i denne type blokker kun kan benytte kullfilterventilatorer.
(Forhold med selve avtrekket fra kjøkken, er tatt med i eget punkt om ventilasjon.)

2. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt: Ja.

2. ETG. > KJØKKEN

TG 2 Automatisk vannstopper

Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Nei.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ett sjekkpunkt i rapporten er å kontrollere om det er montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken.
En automatisk vannstopper vil stenge vannet hvis det blir en lekkasje.
I dette kjøkkenet dette ikke montert.

Konsekvens: Evnt. lekkasjer vil ikke automatisk bli avstengt.
Dette anbefales alltid at ettermonteres.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:
Rør-opplegg bad: Åpne og forkrommede rør, lagt opp i nedforet himling.
Rør-opplegg kjøkken: Plast-rør inne i benkeskap. Tilkoblet kobber-rør i vegg.

Ingen vesentlige avvik registrert, og rør-opplegg blir da vurdert til TG-1.

Stoppekran: Denne er montert oppe i luke i tak i bad.

Det skal vurderes om stoppekranen er lett tilgjengelig:
Når dette badet ble bygget, var dette en vanlig løsning med stoppekran i tak.
Men det skal bemerkes at en stoppekran som er plassert i taket i bad, ikke er å anse som lett tilgjengelig.
Det er ikke krav om å oppgradere mot dagens regelverk, men forholdet blir kommentert.



Luke opp til stoppekran

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: Veggventiler i stue og soverom.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Ja.

Er det avtrekksventil fra bad: Ja.

Er det luftespalte i dør til bad: Ja.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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: Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk.

Det bemerkes at avtrekksventil fra kjøkken er noe vanskelig tilgjengelig, da den er plassert ved siden av overskap.

Tilstandsrapport



Ventil fra kjøkken, plassert tett ved overskap.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder alder: 2016.

Plassering: I skap i kjøkken.

Er det automatisk vannstopper ved berederen: Nei.

Er det understøttelse under bunnplate i benkeskap: Ja.

Kontroller el-tilkobling: Med stikkontakt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmtvannsbereder er fra 2016.
Det vil ved en bereder fra denne tiden normalt være krav om at det er montert en automatisk vannstopper, som vil stenge av vannet hvis det blir en lekkasje.
Dette er ikke montert.

El-tilkoblingen skal være med fastmontert kobling, og ikke med stikkontakt.
Denne berederen er tilkoblet med stikkontakt.

Konsekvens: For å oppfylle krav til en bereder, må det gjøres tiltak.

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.

Sikringsskap plassert i trappeoppgang.

Hovedsikringer: 40 amp. automatsikring.
Sikringer: Jordfeilautomater.
15 amp: 1 kurs.
16 amp: 3 kurser.
25 amp: 1 kurs.

Samsvarserklæring/dokumentasjon for oppgraderinger:
For montering av stikkontakt i bod, i 2024.
For montering av brytere på kjøkken og soverom i 2024.
For nye kurser til kjøkken, og komfyrvakt, div. stikkontakter, opplegg bryter for lys/stikkontakt balkong, sjekk opplegg bad, montert dimmer i soverom og stue, kontrollert takpunkt. Dette ble gjort i 2022.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

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. Det ble gjort flere el-arbeider i 2022-2024.

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

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

Det foreligger samsvarserklæring/dokumentasjon på el-arbeider utført i 2022-2024.
For tidligere el-arbeider er det ikke fremvist samsvarserklæring. Dette gjelder bl.a. oppgradering av sikringskap, og el-anlegg til bad m..

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

Inntak og sikringsskap

9. 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.

Avvik som utløser TG-2: Det er ikke fremvist samsvarserklæring for tidligere arbeider, utført i regi av forrige eier. Dette omfatter bl.a. oppgradering av sikringskap, og el-anlegg til bad m.m.

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.

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av 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

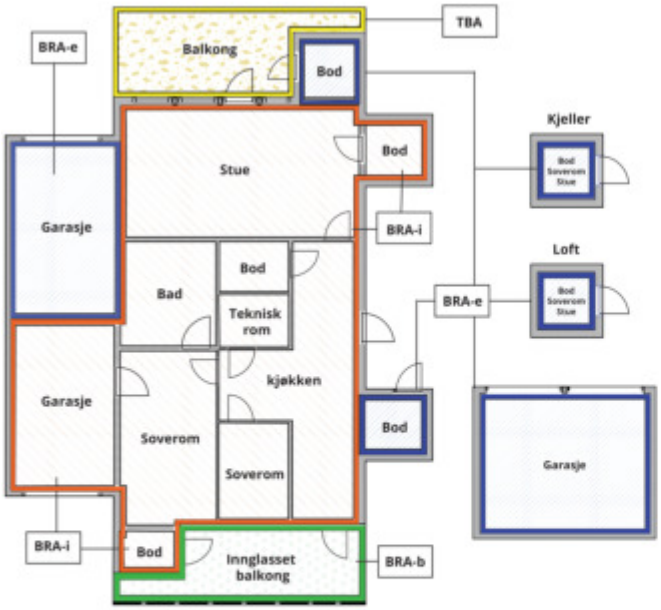
Hva er måleverdig areal?

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		3		3	
2. etg.	66			66	6
Kjeller		6		6	
SUM	**66**	**9**			**6**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyde i stuen er målt til ca. 249 cm.

Loftsbod har et målbart areal på ca. 2,5 kvm. Gulvareal er større grunnet skråtak.
Kjellerbod 1 på ca. 4 Kvm. Det er innlagt strøm/stikkontakt i denne boden.
Kjellerbod 2 på ca. 2 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Andelsleilighet	66	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2025	Rune Kristiansen	Takstingeniør
	Martin Tosterud og Ragnhild Heggem Fagerheim	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	128	42		0	44389.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Einars vei 6

Hjemmelshaver
Keyserløkka Øst Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KEYSERLØKKA ØST BORETTSLAGET	950158506		OBOS	Martin Tosterud og Ragnhild Heggem Fagerheim

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
118

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
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om borettslaget gitt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.05.2025	
2	26.05.2025	Korrigering av årstall for bad.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til en hver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

For tiden er dette Norsk Standard NS 3600.

Direktoratet for byggkvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600.

Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden ikke benyttet.

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.

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.

Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/autorisasjon på området.

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.

Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, innfelte downlights osv.

Det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå.

I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

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

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

Forutsetninger

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.

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.

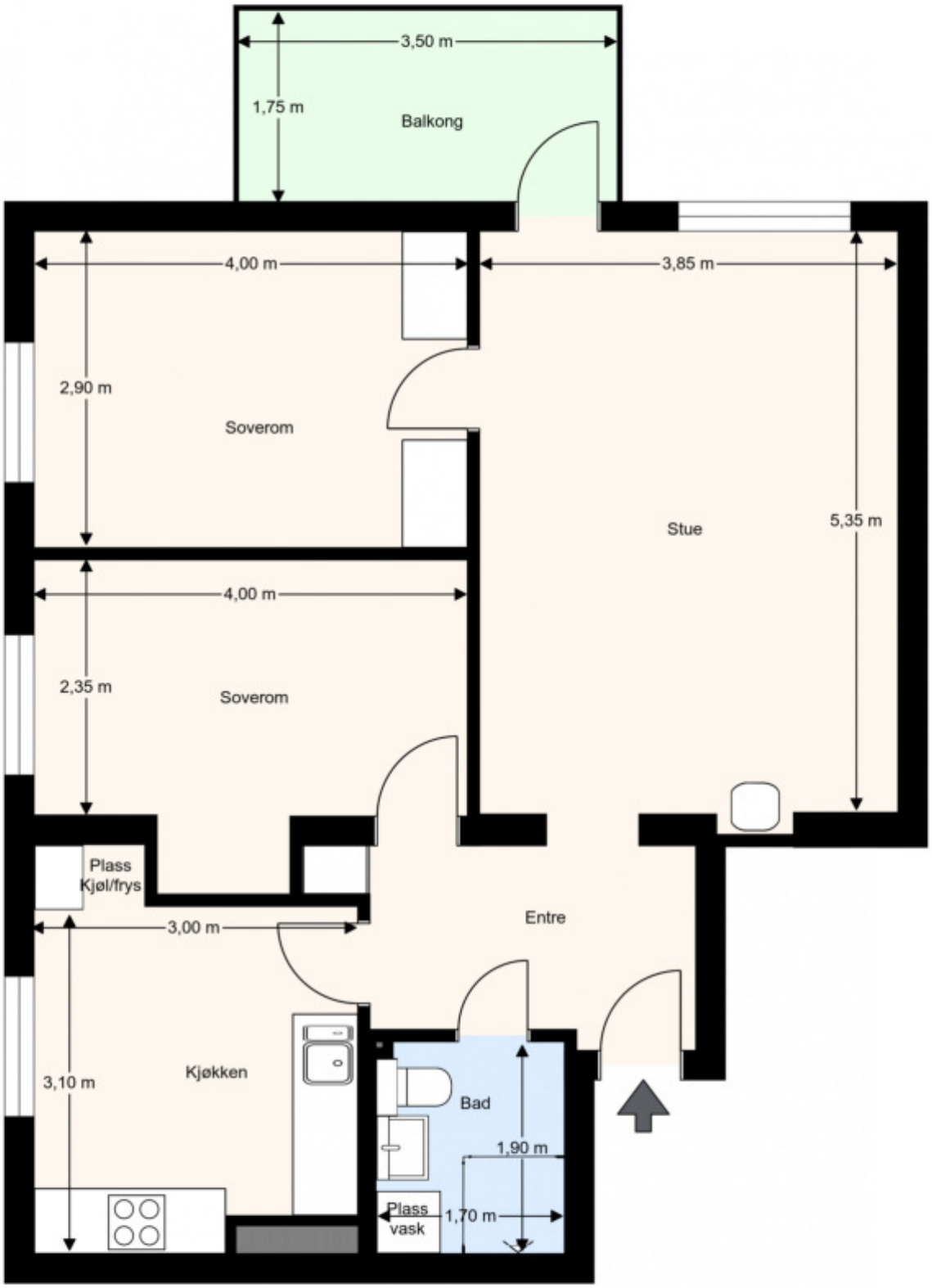
Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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
Einars vei 6. Andel nr: 118. Oppdrag nr: 25061



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.

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159250347

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ragnhild Heggem Fagerheim	Martin Tosterud

Gateadresse
Einars vei 6

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 2

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: 159250347

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Forrige eier pusset opp badet med nye fliser over gamle fliser. Vi har ikke dokumentasjon på arbeidet. Fagperson har installert ny servant og koblet til ny vaskemaskin i 2024, samt tetting av avløpsrør.

Arbeid utført av: ANDERSEN OG LARSEN RØRLEGGERBEDRIFT AS

Filer

Faktura_6601.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I april 2024 dryppet det noe vann fra taket i boden på loftet. Borettslaget fikset lekkasjen på kort varsel. Forårsaket ingen skader.

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: Opprinnelig betonggulv har skjevheter.

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: Kontroll av varmekabler bad. Bytte av termostat. Intrukket ny kurs for induksjonsovn. Installasjon komfyrvakt. Utskifting av stikkontakter til dobbelt jord, diverse dimmere og nye ledninger. Nye lampepunkter. Trådløse dimmere. Installasjon av stikkontakt i bod i kjeller.

Arbeid utført av: Oslo Elektriker Service. Haugen El.-Installasjon.

Filer

111818,TOSTERUD MARTIN,EINARS VEI 6.pdf | 12427-Sluttkontroll.pdf | 13233-Samsvarserkl-ring.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

Document reference: 159250347

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Overflater (maling av vegg, gipshimling i soverom og flytende helttregulv) i øvrige rom (ikke bad) er gjort på egeninnsats. Forrige eier har pusset opp bad og kjøkken. Vi har ikke dokumentasjon på dette.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har pågått en byggesak på tomt 128/51 siden vi kjøpte leiligheteten.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Radonmåling gjøres av representativt utvalg rom i borettslaget hvert 5 år. Resultatet for siste måling (2025) foreligger ikke enda. Måling i 2021 var: "Generelt sett ser det veldig bra ut i dette området og på disse adressene".

21.1 Radonmåling

År: 2021

Verdi: Under 100.

Filer

Resultat pr blokk skjematisk vibbo.pdf

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

Document reference: 159250347

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250347

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159250347

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ragnhild Heggem Fagerheim	9880cffee2ede10756436092e418de5ff062b599	16.05.2025 11:57:52 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Tosterud	205e2f16f99e63b0eb3479d706fb450971340d5d	09.05.2025 19:49:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

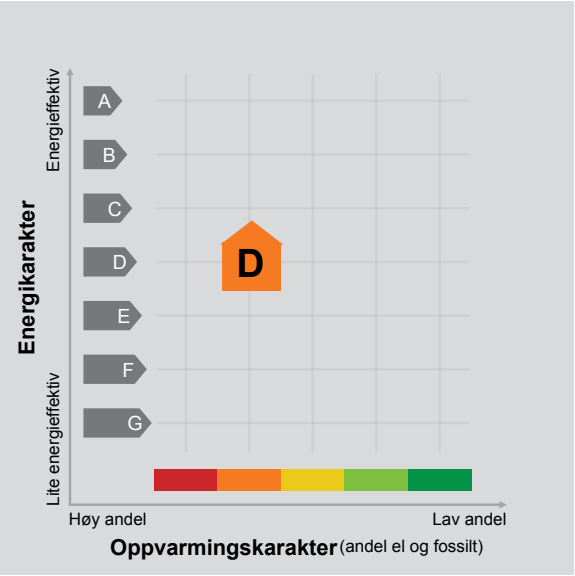
Document reference: 159250347

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Einars vei 6
Postnummer	0575
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	42
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80285701
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-117968
Dato	09.05.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 6 308 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 202 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	80 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Fyr riktig med ved
- Tetting av luftlekkasjer
- Slå el.apparater helt av
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

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.enova.no/energimerking.

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

MEGLEROPPLYSNINGER

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

8505432 60/2045 08.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 07.05.2025.

Boligselskap:	60 Keyserløkka Øst Borettslag
Organisasjonsnr:	950.158.506
Andelseier:	Martin Tosterud Ragnhild Heggem Fagerheim
Leieobjektnr:	2045
Adresse:	Einars Vei 6, 0575 OSLO
Andelsnummer:	118
Borettsinnskudd:	kr 4.500,–
Hjemmeside:	http://www.keyserlokkaost.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.

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: Tryg Forsikring - polisenummer 6651903.
- 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 hjemmeside: www.keyserlokkaost.no
- Alle henvendelser til styret skal skje via e-post styret@keyserlokkaost.no eller- styretelefon 91 69 40 90, men denne er ikke alltid betjent på dagtid.
- Parkering følger leilighet: Nei. Ved salg av leilighet må oppsigelse av p-plass foretas skriftlig til styret, skjema for dette ligger på hjemmesidene: www.keyserlokkaost.no
- Borettslaget har installert OBOS Nøkkel - digitale nøkler på mobilen levert av OBOS og det norske teknologiselskapet Unloc.
- Felleskostnader: Øker med 5 % fra 01.10.2024
- Leie av ulike lokaler: Øker med 5 % fra 01.02.2025
- Felleskostnad parkering: Øker til kr. 400,-/mnd./plass fra 01.02.2025
- Leietillegg påbygg: Siste økning var 12 % fra 01.01.2023

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS03-98208316478	A	52.499.936,-	13 år 3 md.	12		Flyt	5,42%

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 4.929,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	4.379,-
Trappevask	140,-
TV - internett	410,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	732,-	11.330,-	35.370,-	216.940,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

	Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
*	OBOS03-98208316478	212.455,-	1.884,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 213.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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 Anne Solheim tlf.22 86 56 08 ev. pr. e-post: anne.solheim@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/Stein Bugge Finns Vei 5, 575 OSLO, e-post: keyserlokkaost@styrerommet.no.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

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://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

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

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

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

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

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 har vært annonsert 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.

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, men 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 forkjøpsberettigede 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.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

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

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 2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 60
BORETTSLAGET KEYSERLØKKA ØST

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET KEYSERLØKKA ØST

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

Dato for årsmøtet:

12. mai 2025 kl. 18:00, Hasle kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2024
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag 1-Tilfluktsrom
8. Forslag 2-Beredskapsplan
9. Gassgrill
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET KEYSERLØKKA ØST

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jardar Bakke er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anne Solheim, OBOS foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2024

b) Styret foreslår overføring av årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap 2024 godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

1. 1. 0060 Revisors beretning.pdf
2. 2. 0060 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000.

Sak 7

Forslag 1-Tilfluktsrom

Forslag fremmet av:
Tone-Lise Dahl

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg viser til Justits og Beredskapsdepartementets Total beredskapsplan og gjentar tidligere forslag om å gjenopprette tilfluktsrom i blokkenes kjelleretasjer der det lar seg gjennomføre praktisk og økonomisk.

I vår blokk F8 har vi fått utarbeidet en rapport fra Norfo AS som viser at det ikke er snakk om store investeringer da det opprinnelige tilfluktsrommets stand er ganske god og kun små investeringer må til for å få et brukbart tilfluktsrom for beboere. (Styret har fått overlevert rapporten og kopi kan utleveres av dem)

I vårt tilfelle vil det kunne beløpe seg til i underkant av ca. kr. 300.000,- for 50 beboere, dvs til 18 leiligheter, noe som ville medført en kostnad på godt under kr. 20.000,-pr. Leilighet.

Forslaget omfatter å utarbeide en oversikt over alle blokkenes kjellerrom og utarbeide en plan (gjerne gjennom Norfo) over hvordan dette arbeidet kan gjennomføres samt en kostnads og tidsplan.

Forslaget omfatter også å be Styret om å innhente mulige støtteløsninger fra kommune, OBOS, stat eller andre, for evt å kunne minske behovet for kapital.

Bakgrunnen for dette forslaget ligger først og fremst i et ønske om et trygt og forutsigbart . tilfluktssted i tilfelle av en trussel situasjon, for alle beboere ikke minst for barnefamilier og for eldre som har problemer med å forflytte seg raskt.

Styrets innstilling
I dagens alvorlige sikkerhetspolitiske situasjon har styret forståelse for at mange føler usikkerhet og utrygghet.

Forslagsstiller henviser til en rapport som er skrevet. Rapporten er en befaring for tilfluktsrom type 1948 som forslagsstiller og nabo har bestilt for egen regning.

Forslagsstiller begrunner sitt forslag med bakgrunn i Totalberedskapsmeldingen. Meldingen er forslag til Stortinget og skal behandles i løpet av våren. I meldingen innføres det flere begreper som; beskyttelse der du er, lokasjoner i tryggere geografiske områder, dekningsrom og tilfluktsrom.

I meldingen fremgår det også at tilfluktssteder må sees i sammenheng med de øvrige sivilbeskyttelsestiltakene, og særlig evakuering og krigsutflytting. Tilfluktsrom og dekningsrom bygges i hovedsak for å beskytte personer som i krig, eller når krig truer, ikke er flyttet til et tryggere geografisk område. Hvis Stortinget opphever dagens stopp i bygging av tilfluktsrom, vil regjeringen komme med justering av regelverk og nye kriterier for krav for denne typen rom. Hvordan dette vil innvirke på våre rom er ukjent.

Våre rom ble etter godkjenning avviklet som tilfluktsrom i 2009 og rommene har ulik teknisktilstand. Forslagsstiller henviser til at foreslåtte tiltak for rommet i Finns vei 8-10 vil koste ca. kr. 20 000 pr. leilighet. Bruker vi dette som en gjennomsnittspris vil tilsvarende tiltak i andre blokker hypotetisk koste 5,3 millioner kroner. Penger borettslaget ikke har.

Forslagsstiller ber styret undersøke støtteordninger for å redusere kostnadene. Pr. i dag finner vi ikke at det er noen støtteordninger og man vet heller ikke hvilke krav som vil stilles til de ulike typer rom som nevnes i meldingen.

Selv om det er alvorlige og urolige tider, er styret av den oppfatning at vi ikke bør bruke store beløp på reetablering all den tid vi ikke vet om dette vil være nye gjeldende krav. Sivilforsvaret skriver på sine sider at; «normalt vil selv tilfluktsrom som er i dårlig stand kunne gi god beskyttelse mot de vanligste våpenvirkningene som splinter, eksplosjoner og sammenrasing av overliggende bygg».

Styret foreslår at forslaget avvises.

Forslag til vedtak 1

Forslag om at tilfluktsrommet i hver blokk tilbakeføres/gjenopprettes.

Forslag til vedtak 2

Styret foreslår at forslaget avvises

Sak 8

Forslag 2-Beredskapsplan

Forslag fremmet av:
Tone-Lise Dahl

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag om å utarbeide en «Beredskapsplan for Keyserløkka Øst» ned til hver oppgang, slik at hvis noe skulle inntreffe som krever tilflukt eller evakuering, at alle beboere ; syke, gamle, barn og unge i oppgangen, kan få hjelp til å komme seg ut eller i dekning, hvis de trenger det.

Det kunne settes ned en arbeidsgruppe for å finne ut hvordan dette skulle gjøres enklest mulig, med størst mulig grad av trygghet for alle.

Styrets innstilling

Styret oppfatter at forslaget henger sammen med forslagsstillers andre forslag og at det er ønske om å få i gang et system for å organisere det Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) introduserte høsten 2024; «beredskapsvenn». En beredskapsvenn er beskrevet som en person eller gruppe personer man har avtale med om å hjelpe hverandre i en krisesituasjon.

Forslagsstiller ønsker at det skal utarbeides en beredskapsplan ned til oppgangsnivå. Hva denne skal inneholde er uklart, men slik det beskrives i forslaget kan et slikt dokumentet fort inneholde sensitiv informasjon og dermed bryte med GDPR regelverket. Borettslaget som virksomhet må forholde seg til dette regelverket.

Styret ikke har et formelt eller lovpålagt ansvar for denne typen beredskap, og det må derfor være opp til beboerne å organisere seg etter eget ønske og behov.

Vibbo har funksjonalitet for å opprette gruppe(r) hvor beboere kan samles om et felles tema. Vibbo er, i motsetning til Facebook, trygg da ingen kan opptre anonymt og kun beboere i borettslaget kan delta i diskusjoner

Styret forslår at forslaget håndteres av beboere på egnet måte.

Forslag til vedtak 1

Beredskapsplan for Keyserløkka Øst helt ned på nivå for hver blokk og oppgang.

Forslag til vedtak 2

Styret forslår at forslaget håndteres av beboere på egnet måte

---

Sak 9

Gassgrill

Forslag fremmet av:
Merethe Rognskog

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Foreslår at det tillates bruk av gassgrill på balkongene. Det er tillatt i svært mange borettslag i Oslo og det burde være mulig her også. For å sørge for sikker oppbevaring av gassflaske kan det være en regel om at denne må oppbevares utendørs.

Det benyttes kullgriller på fellesområder, og matos/lukt fra disse grillene virker sannsynligvis ikke mindre sjenerende enn det vil være fra en gassgrill på balkongen.

Punkt 49 i husordensreglene må i tilfelle endres til at det tillates bruk av gassgrill og elektrisk grill på balkongene. Der kan det føyes til en setning om sikker oppbevaring av gassflaske. Regelen for øvrig videreføres med tanke på forbud mot bruk av kullgrill og engangsgrill på balkongene.

Styrets innstilling

Gassgrill på balkongen er en sak som kommer opp fra tid til annen.

I 2023 ble det gjennomført en ROS-analyse (Risiko- og Sårbarhetsanalyse) knyttet til bruk av gassgrill. Den pekte på lekkasje fra gassbeholdere, at gassbeholderen må stå i noe avstand til grillen ved bruk, utfordringer knyttet til oppbevaring av gassen samt brann i grillen som risikoområder.

Siden propangass er tyngre enn luft, må det være tilstrekkelig lufting langs balkonggulvet for å sikre effektiv utlufting ved lekkasje, noe våre balkonger ikke har. Basert på dette, endte styret opp med å ikke gjøre endringer i husordensreglene.

Styret vurderer at potensialet for en brann tilknyttet gassgrill er større enn ved elektrisk grill. Det kan være vanskelig å oppnå tilstrekkelige avstander avhengig av type/størrelse på grill og hva annet som er som på balkongen. Ulike type griller har ulike anbefalinger til avstand, men avstanden bør være minst én meter og grillen skal heller ikke stå under takskjegget, markise eller parasoll. De største balkongene våre har en dybde på ca 1,8 meter. Åpen ild, røyking eller en elektrisk gnist kan, ved en lekkasje, antenne gassen slik at den eksploderer.

Verst tenkelig scenario er at gassgrill kan antenne brennbart materiale som f.eks. markise eller møbler som står på balkongen.

Styret støtter ikke forslaget.

"Sikker oppbevaring" av gassflaske er noe diffust og vil kreve nærmere beskrivelse i husordensreglene.

Forslag til vedtak 1

Bruk av gassgrill på balkongene tillates. Det innføres samtidig en regel om at gassflasken må oppbevares utendørs til enhver tid.

Forslag til vedtak 2

Styret foreslår at forslaget avvises.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Stein Bugge

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

- Henriette Magnus
- Morten Uhlen

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

- Morten N. Kolstad

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

- Øysten Ring Nilsen
- Thomas Jørgensen

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

- Marianne Søhagen
- Nina Terese Andresen

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:

- Stein Bugge

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

- Morten Uhlen

Styrets årsrapport

1. Innledning

Styret har i perioden bestått av: Stein Bugge, leder. Morten N. Kolstad, nestleder og styremedlemmene Live Årstein, Morten Uhlen og Therese Halvorsen. Thomas Jørgensen og Henriette Magnus har vært varamedlem.

Delegert til OBOS generalforsamling har vært Stein Bugge med Morten Uhlen som vara.

Nina Terese Andresen har ivaretatt valgkomiteens oppgaver.

2. Styrets arbeid

Administrasjon: Det er avholdt 14 styremøter i perioden. Det er registrert 25 eierskifter i løpet av året. Det er pr. 31. desember bruksoverlatelse i 9 andeler.

Kommunikasjon: Vibbo er primær informasjonskilde og kommunikasjonskanal for borettslaget;

- Henvendelser og dialog mellom styret og beboere foregår via Vibbo
- Informasjon om borettslaget som vedtekter, kontaktinformasjon, praktiske saker, etc. ligger på Vibbo
- Formell og uformell dialog og informasjonsutveksling mellom alle i borettslaget
- Søknader og andre henvendelser som fremleie, parkering, postkasseskilt, etc.
- Nyheter, info skriv og andre saker som styret publiserer.
- Arrangementer; oversikt over aktiviteter fra styret, i nærområdet eller arrangert av beboere for andre beboere.

Styret anbefaler beboere å gjøre seg kjent med Vibbo og laste ned appen dersom det ikke allerede er gjort.

Styret forsøker å svare på alle henvendelser via Vibbo innen 14 dager, men dette kan avvike. E-post er først og fremst kommunikasjonsmiddel mot leverandører og eksterne.

Vedlikeholdsarbeider:

- Rehabiliteringen av pipeløpene ble avsluttet første kvartal 2024. Det er viktig at nye ovner blir installert på rett måte slik at f.eks. isolasjon som er lagt inn for å tette gamle uttak ikke faller ned i røret. Se Vibbo for nærmere informasjon.
- Låssystemet og systemsylindrene er oppgradert fra analoge til elektroniske sylindere. Dette har gitt en effektiv administrasjon og oppfølging når nøkler mistes. I tillegg kan beboernes nøkler gis adgang f.eks. ved leie av velferdsrom.
- Det er installert vannmåler med tilleggsutstyr i hver blokk. Vi planlegger å legge opp til overvåkning av vannforbruk slik at f. eks. lekkasjer mv. kan oppdages tidlig.
- Det er gjort utskifting av ca. 600 lamper i kjellere og loft til led med bevegelses sensor. Lampene slår seg av en tid etter siste registrerte bevegelse.
- Utelampene i inngangspartiene er skiftet til LED teknologi.
- El-sjekk er gjennomført i fellesarealer og inntaksrom.
- Vi ivaretar det biologiske mangfoldet i et område i skråningen mot Bergljots vei.

Avtaler: Det er inngått ny kollektivavtale med Telia hvor det i første halvår 2025 vil bli bygget et nytt fibernett. Det er inngått serviceavtale med Søstrene Amundsen for vannmålerne. Avtalen gir også en fordel for beboere.

Se Vibbo for nærmere informasjon. Mer avsluttet leveranse og drift av ladeanlegg i borettslag. Det er inngått ny avtale med Movel. Den nye avtale med Movel gir mulighet for å leie ladeboksen. Se Vibbo for mer informasjon.

Spesielle uforutsette hendelser: Slitasjedeler på avfallsbrønnene vedlikeholdes årlig, men vi ser nå at bruk og ukentlig tømming med røff behandling begynner å slite på brønnene som ble installert i 2011.

Vi merker at maskinene i våre vaskerier begynner å bli slitt og siste året har vi hatt mye service i enkelte vaskerier. Grunnet alderen på maskinene har vi ikke lenger «gull» avtale. Ved feil vil det derfor ta lengre tid for reparasjon.

Som kjent flasser en del av våre taksteiner. Årsaken til dette er ifølge produsenten vacum problemer under produksjonen. Problemet var i enkelt batcher, men grunnet vårt store takareal har vi fått flere av disse batchene. Det er gjennomført reklamasjon mot produsenten som er gjort opp med en kontanterstatning. Det gjenstår å kartlegge, rotere og bytte ut skadde taksteiner.

Beboeraktiviteter: Tradisjonen tro tente vi julegranen første søndag i advent til musikk fra Hasle musikkorps. Skøytebanen hadde noen ukers levetid i desember og januar, takket være innsats fra et par beboere. Takk til dere som gjorde det mulig for alle å prøve seg på skøyteisen.

Vi oppfordrer beboerne til å utnytte mulighetene som ligger i Vibbo; kommentere på nyheter, lage oppslag, invitere til arrangementer eller lage grupper hvor dere kan diskutere felles interesser. Fordelen med Vibbo er at de du "snakker" med også bor i borettslaget.

3. Økonomisk oversikt

Borettslagets økonomi er grei, men vi har ikke rom for de store investeringene. Som kjent utvidet vi lånerammen og løpetiden i fjor for å få unna noen prosjekter som har ligget lenge. For 2025 har vi forsøkt å sette opp et budsjett som går tilnærmet i balanse uten å øke felleskostnadene. Men, justering av felleskostnadene er under løpende vurdering.

Drift og vedlikehold er høyere enn budsjettert og dette skyldes rehabilitering av piper, installasjon av vannmålere og skifte av lamper loft og kjeller.

Tilskudd fra Enova ved rehabilitering av pipeløpene og oppstart betaling i vaskeri er i hovedsak bakgrunn for økte andre inntekter.

For 2025 er det ikke store prosjekter på gang, men vi må begynne å se på skifte av avfallsbrønnene. Ellers vil styret begynne å se på tiltak som ligger til vurdering for 2026:

4. Framtidsplaner

Etablering og driftssetting av det nye sykkelhuset sluttføres i 2025.

Noen tiltak som ligger til vurdering/utførelse fremover, er:

- Vedlikehold av takskjegg
- Maling av vinduer
- Porttelefonanlegg
- Skifte av dører til inntaksrom
- Ventilasjon i kjellere

Av planlagte tiltak har vi bl.a.:

- Service og vedlikehold låser (2025)
- 5 års kontroll av brannslukkere (2027)

- Renset kanaler utluft kjøkken og bad (2027)
- Fornye inntaksrommene (innen 2030)

Til generalforsamlingen i Borettslaget Keyserløkka Øst

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

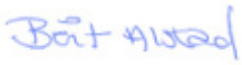
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BORETTSLAGET KEYSERLØKKA ØST
ORG.NR. 950 158 506, KUNDENR. 60

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**7 846 554**	**6 977 198**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 275 723	-800 103
Tilbakeføring av avskrivning	14	146 340	161 961
Tillegg for nye langsiktige lån	16	54 051 712	53 470 180
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-51 036 694	-56 615 085
Endring depositum		0	-18 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	4 500
Innsk. øremerk. bankkto		-15 561	-8 703
Tillegg for salg av tjenesteleilighet		0	4 674 506
Investering i aksjer/andeler		0	100
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-129 926**	**869 356**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**7 716 628**	**7 846 554**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	8 094 803	10 369 066
Kortsiktig gjeld	-378 175	-2 522 512
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**7 716 628**	**7 846 554**

BORETTSLAGET KEYSERLØKKA ØST
ORG.NR. 950 158 506, KUNDENR. 60

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 222 650	15 093 482	15 092 000	15 916 916
Ladeinntekter EL-bil		129 353	110 723	100 000	25 000
Andre inntekter	3	197 488	116 036	125 000	125 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**15 549 491**	**15 320 241**	**15 317 000**	**16 066 916**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 350	-47 517	-48 000	-48 000
Styrehonorar	5	-350 000	-337 000	-350 000	-350 000
Avskrivninger	14	-146 340	-161 961	-66 000	-66 000
Revisjonshonorar	6	-15 500	-15 500	-16 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-285 600	-271 225	-285 000	-299 000
Konsulenthonorar	7	-78 632	-160 415	-250 000	-250 000
Kontingenter		-53 600	-53 400	-53 000	-53 000
Drift og vedlikehold	8	-7 724 284	-5 965 337	-2 524 000	-2 041 000
Forsikringer		-987 531	-819 265	-901 000	-1 081 000
Kommunale avgifter	9	-2 727 455	-2 320 566	-2 762 000	-3 078 640
Energi/fyring		-407 605	-333 293	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 735 611	-1 657 092	-1 752 000	-1 222 000
Andre driftskostnader	10	-1 645 101	-1 746 950	-1 767 000	-1 827 520
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-16 206 608**	**-13 889 522**	**-11 174 000**	**-10 733 160**
DRIFTSRESULTAT		**-657 117**	**1 430 719**	**4 143 000**	**5 333 756**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	180 859	189 402	0	0
Finanskostnader	12	-2 799 465	-2 420 224	-2 681 000	-2 571 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 618 606**	**-2 230 822**	**-2 681 000**	**-2 571 000**
ÅRSRESULTAT		**-3 275 723**	**-800 103**	**1 462 000**	**2 762 756**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-3 275 723	-800 103		

BORETTSLAGET KEYSERLØKKA ØST
ORG.NR. 950 158 506, KUNDENR. 60

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	46 740 925	46 740 925
Tomt		6 584 125	6 584 125
Andre varige driftsmidler	14	1 566 852	1 713 191
Miljøbankkonto, øremerket		483 344	410 886
SUM ANLEGGSMIDLER		**55 375 246**	**55 449 128**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		461 244	451 368
Andre kortsiktige fordringer	15	66 147	76 100
Driftskonto OBOS-banken		3 963 829	3 569 586
Sparekonto OBOS-banken		3 520 511	6 267 304
Sparekonto OBOS-banken II		83 072	4 708
SUM OMLØPSMIDLER		**8 094 803**	**10 369 066**
SUM EIENDELER		**63 470 049**	**65 818 194**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 267 * 100		26 700	26 700
Opptjent egenkapital		7 764 367	11 040 090
SUM EGENKAPITAL		**7 791 067**	**11 066 790**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	53 608 061	50 593 043
Borettsinnskudd	17	1 055 100	1 055 100
Annen langsiktig gjeld	18	180 000	180 000
Avsetning bomiljøtiltak		457 646	400 749
SUM LANGSIKTIG GJELD		**55 300 807**	**52 228 892**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		340 475	1 991 486
Påløpte renter		16 376	242 887
Påløpte avdrag		0	256 463
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg		21 324	31 676
SUM KORTSIKTIG GJELD		**378 175**	**2 522 512**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**63 470 049**	**65 818 194**

Pantstillelse	19	98 067 600	98 067 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2025
Styret i Borettslaget Keyserløkka Øst

Stein Bugge /s/	Live Årstein /s	Therese Halvorsen /s/
Morten Uhlen /s/	Morten Nuland Kolstad /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	12 521 394
Kabel-TV	1 313 640
Lokaler	523 260
Trappevask	448 560
Parkeringsleie	257 800
Leietillegg for påbygg	140 838
Lagerlokale	30 096
Ekstra kjellerbod	13 320
Leie tidligere år	9 078
Eiendomsskatt	4 880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**15 262 866**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Lokaler	-33 816
Parkering	-6 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**15 222 650**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	34 191
Festeavgift, viderefakturert barnehagen	1 500
Nettinnbetalinger	22 400
Nøkler	28 181
Tilskudd - Enova	75 625
Leieinntekter velferdsrom og overnattingsrom	35 591
SUM ANDRE INNTEKTER	**197 488**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-49 350
SUM PERSONALKOSTNADER	**-49 350**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 350 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 643, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-20 313
OBOS Prosjekt AS	-31 934
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 380
Fornebu Forvaltning AS	-9 375
Blå landskapsarkitekter AS	-14 630
SUM KONSULENTHONORAR	**-78 632**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

OBOS Prosjekt, prosjektledelse	-172 500
Pewi AS, rehabilitering av skorsteiner	-1 900 049
Søstrene Amundsen rørleggerbedrift AS - vannmålere	-1 722 722
Lightmakers - Skifte av lamper	-888 433
Plan- og bygningsetaten	-6 200
Viderefaktureringer	140 848
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-4 549 056**
Drift/vedlikehold bygninger	-241 835
Drift/vedlikehold elektro	-276 180
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-930 024
Drift/vedlikehold brannsikring	-414 384
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-178 035

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-71 697
Kostnader leiligheter, lokaler	-11 695
Annet vedlikehold	-1 051 378
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-7 724 284**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-27 805
Vann- og avløpsavgift	-1 571 432
Feieavgift	-65 552
Renovasjonsavgift	-1 062 665
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 727 455**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 000
Container	-142 679
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 884
Driftsmateriell	-21 907
Vaktmestertjenester	-643 733
Renhold ved firmaer	-507 249
Gressklipping	-172 479
Andre fremmede tjenester	-82 564
Trykksaker	-252
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 800
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 643
Andre kontorkostnader	-3 079
Telefon, annet	-11 077
Porto	-375
Drivstoff biler, maskiner osv.	-11 527
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-6 075
Bank- og kortgebyr	-3 101
Velferdskostnader	-9 678
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 645 101**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 843
Renter av sparekonto i OBOS-banken	171 016
SUM FINANSINNTEKTER	**180 859**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 318 883
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-480 350
Renter på leverandørgjeld	-232
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 799 465**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1953	10 145 500
Oppskrevet 1972	2 126 350
Tilgang 2000	4 612 500
Tilgang 2009	6 200 000
Tilgang 2010	23 600 000
Tilgang 2011	56 575
SUM BYGNINGER	**46 740 925**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.128/bnr.42 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Høytrykkvasker		
Tilgang 2017	187 500	
Avskrevet tidligere	-176 335	
Avskrevet i år	-11 164	
		1
Traktor		
Tilgang 2022	815 000	
Avskrevet tidligere	-232 857	
Avskrevet i år	-116 429	
		465 714
Sykkelbod		
Tilgang 2020	112 500	
Avskrevet tidligere	-45 000	
Avskrevet i år	-11 250	
		56 250
Garasjeanlegg		
Kostpris	1 034 263	
Anlegget avskrives ikke		1 034 263
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2019	62 450	
Avskrevet tidligere	-62 449	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	48 107	
Avskrevet tidligere	-29 988	
Avskrevet i år	-7 497	
		10 622
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 566 852**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-146 340**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Kommunale avgifter - viderefakturert barnehagen	66 147
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**66 147**

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 13 år.		
Opprinnelig 2023	-53 470 180	
Nedbetalt tidligere	2 877 137	
Nedbetalt i år	50 593 043	
		0
OBOS-banken		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 14 år.		
Opprinnelig 2024	-54 051 712	
Nedbetalt i år	443 651	
		-53 608 061
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-53 608 061**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1953	-1 050 600
Økning i år	-4 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 055 100**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum	-180 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-180 000**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 055 100
Pantelån	53 608 061
TOTALT	**54 663 161**

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

Bygninger	46 740 925
Tomt	6 584 125
TOTALT	**53 325 050**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25
Selskapsnummer: 60 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET KEYSERLØKKA ØST

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**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 2025

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET KEYSERLØKKA ØST

Organisasjonsnummer: 950158506
Møtet ble avholdt 12. mai kl. 18:00, Hasle kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 35
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Jardar Bakke er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert digitalt i en frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de registrerte i frammøtelisten som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen er Anne Solheim, OBOS valgt. Som protokollvitne er Sigrid Fosseng valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap 2024

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2024

b) Styret foreslår overføring av årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap 2024 godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Forslag 1-Tilfluktsrom

Fremmet av: Tone-Lise Dahl

Jeg viser til Justits og Beredskapsdepartementets Total beredskapsplan og gjentar tidligere forslag om å gjenopprette tilfluktsrom i blokkenes kjelleretasjer der det lar seg gjennomføre praktisk og økonomisk.

I vår blokk F8 har vi fått utarbeidet en rapport fra Norfo AS som viser at det ikke er snakk om store investeringer da det opprinnelige tilfluktsrommets stand er ganske god og kun små investeringer må til for å få et brukbart tilfluktsrom for beboere. (Styret har fått overlevert rapporten og kopi kan utleveres av dem)

I vårt tilfelle vil det kunne beløpe seg til i underkant av ca. kr. 300.000,- for 50 beboere, dvs til 18 leiligheter, noe som ville medført en kostnad på godt under kr. 20.000,-pr. Leilighet.

Forslaget omfatter å utarbeide en oversikt over alle blokkenes kjellerrom og utarbeide en plan (gjerne gjennom Norfo) over hvordan dette arbeidet kan gjennomføres samt en kostnads og tidsplan.

Forslaget omfatter også å be Styret om å innhente mulige støtteløsninger fra kommune, OBOS, stat eller andre, for evt å kunne minske behovet for kapital.

Bakgrunnen for dette forslaget ligger først og fremst i et ønske om et trygt og forutsigbart . tilfluktssted i tilfelle av en trussel situasjon, for alle beboere ikke minst for barnefamilier og for eldre som har problemer med å forflytte seg raskt.

Styrets innstilling
I dagens alvorlige sikkerhetspolitiske situasjon har styret forståelse for at mange føler usikkerhet og utrygghet.

Forslagsstiller henviser til en rapport som er skrevet. Rapporten er en befaring for tilfluktsrom type 1948 som forslagsstiller og nabo har bestilt for egen regning.

Forslagsstiller begrunner sitt forslag med bakgrunn i Totalberedskapsmeldingen. Meldingen er forslag til Stortinget og skal behandles i løpet av våren. I meldingen innføres det flere begreper som; beskyttelse der du er, lokasjoner i tryggere geografiske områder, dekningsrom og tilfluktsrom.

I meldingen fremgår det også at tilfluktssteder må sees i sammenheng med de øvrige sivilbeskyttelsestiltakene, og særlig evakuering og krigsutflytting. Tilfluktsrom og dekningsrom bygges i hovedsak for å beskytte personer som i krig, eller når krig truer, ikke er flyttet til et tryggere geografisk område. Hvis Stortinget opphever dagens

stopp i bygging av tilfluktsrom, vil regjeringen komme med justering av regelverk og nye kriterier for krav for denne typen rom. Hvordan dette vil innvirke på våre rom er ukjent.

Våre rom ble etter godkjenning avviklet som tilfluktsrom i 2009 og rommene har ulik teknisktilstand. Forslagsstiller henviser til at foreslåtte tiltak for rommet i Finns vei 8-10 vil koste ca. kr. 20 000 pr. leilighet. Bruker vi dette som en gjennomsnittspris vil tilsvarende tiltak i andre blokker hypotetisk koste 5,3 millioner kroner. Penger borettslaget ikke har.

Forslagsstiller ber styret undersøke støtteordninger for å redusere kostnadene. Pr. i dag finner vi ikke at det er noen støtteordninger og man vet heller ikke hvilke krav som vil stilles til de ulike typer rom som nevnes i meldingen.

Selv om det er alvorlige og urolige tider, er styret av den oppfatning at vi ikke bør bruke store beløp på reetablering all den tid vi ikke vet om dette vil være nye gjeldende krav. Sivilforsvaret skriver på sine sider at; «normalt vil selv tilfluktsrom som er i dårlig stand kunne gi god beskyttelse mot de vanligste våpenvirkningene som splinter, eksplosjoner og sammenrasing av overliggende bygg».

Styret foreslår at forslaget avvises.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslag om at tilfluktsrommet i hver blokk tilbakeføres/gjenopprettes.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret foreslår at forslaget avvises

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Forslag 2-Beredskapsplan

Fremmet av: Tone-Lise Dahl

Forslag om å utarbeide en «Beredskapsplan for Keyserløkka Øst» ned til hver oppgang, slik at hvis noe skulle inntreffe som krever tilflukt eller evakuering, at alle beboere ; syke, gamle, barn og unge i oppgangen, kan få hjelp til å komme seg ut eller i dekning, hvis de trenger det.

Det kunne settes ned en arbeidsgruppe for å finne ut hvordan dette skulle gjøres enklest mulig, med størst mulig grad av trygghet for alle.

Styrets innstilling
Styret oppfatter at forslaget henger sammen med forslagsstillers andre forslag og at det er ønske om å få i gang et system for å organisere det Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) introduserte høsten 2024; «beredskapsvenn». En beredskapsvenn er beskrevet som en person eller gruppe personer man har avtale med om å hjelpe hverandre i en krisesituasjon.

Forslagsstiller ønsker at det skal utarbeides en beredskapsplan ned til oppgangsnivå. Hva denne skal inneholde er uklart, men slik det beskrives i forslaget kan et slikt dokumentet fort inneholde sensitiv informasjon og dermed bryte med GDPR regelverket. Borettslaget som virksomhet må forholde seg til dette regelverket.

Styret ikke har et formelt eller lovpålagt ansvar for denne typen beredskap, og det må derfor være opp til beboerne å organisere seg etter eget ønske og behov.

Vibbo har funksjonalitet for å opprette gruppe(r) hvor beboere kan samles om et felles tema. Vibbo er, i motsetning til Facebook, trygg da ingen kan opptre anonymt og kun beboere i borettslaget kan delta i diskusjoner

Styret forslår at forslaget håndteres av beboere på egnet måte.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Beredskapsplan for Keyserløkka Øst helt ned på nivå for hver blokk og oppgang.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret forslår at forslaget håndteres av beboere på egnet måte

✓ **Forslaget ble vedtatt**

9. Gassgrill

Fremmet av: Merethe Rognskog

Foreslår at det tillates bruk av gassgrill på balkongene. Det er tillatt i svært mange borettslag i Oslo og det burde være mulig her også. For å sørge for sikker oppbevaring av gassflaske kan det være en regel om at denne må oppbevares utendørs.

Det benyttes kullgriller på fellesområder, og matos/lukt fra disse grillene virker sannsynligvis ikke mindre sjenerende enn det vil være fra en gassgrill på balkongen.

Punkt 49 i husordensreglene må i tilfelle endres til at det tillates bruk av gassgrill og elektrisk grill på balkongene. Der kan det føyes til en setning om sikker oppbevaring av gassflaske. Regelen for øvrig videreføres med tanke på forbud mot bruk av kullgrill og engangsgrill på balkongene.

Styrets innstilling
Gassgrill på balkongen er en sak som kommer opp fra tid til annen.

I 2023 ble det gjennomført en ROS-analyse (Risiko- og Sårbarhetsanalyse) knyttet til bruk av gassgrill. Den pekte på lekkasje fra gassbeholdere, at gassbeholderen må stå i noe avstand til grillen ved bruk, utfordringer knyttet til oppbevaring av gassen samt brann i grillen som risikoområder.

Siden propangass er tyngre enn luft, må det være tilstrekkelig lufting langs balkonggulvet for å sikre effektiv utlufting ved lekkasje, noe våre balkonger ikke har. Basert på dette, endte styret opp med å ikke gjøre endringer i husordensreglene.

Styret vurderer at potensialet for en brann tilknyttet gassgrill er større enn ved elektrisk grill. Det kan være vanskelig å oppnå tilstrekkelige avstander avhengig av type/størrelse på grill og hva annet som er som på balkongen. Ulike type griller har ulike anbefalinger til avstand, men avstanden bør være minst én meter og grillen skal heller ikke stå under takskjegget, markise eller parasoll. De største balkongene våre har en dybde på ca 1,8 meter. Åpen ild, røyking eller en elektrisk gnist kan, ved en lekkasje, antenne gassen slik at den eksploderer.

Verst tenkelig scenario er at gassgrill kan antenne brennbart materiale som f.eks. markise eller møbler som står på balkongen.

Styret støtter ikke forslaget.

"Sikker oppbevaring" av gassflaske er noe diffust og vil kreve nærmere beskrivelse i husordensreglene.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Bruk av gassgrill på balkongene tillates. Det innføres samtidig en regel om at gassflasken må oppbevares utendørs til enhver tid.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret foreslår at forslaget avvises.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Stein Bugge

Følgende stilte til valg:
Stein Bugge

Styremedlemmer (2 år)

Følgende ble valgt:
Henriette Magnus
Morten Uhlen

Følgende stilte til valg:
Henriette Magnus
Morten Uhlen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Morten N. Kolstad

Følgende stilte til valg:
Morten N. Kolstad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Jørgensen
Øysten Ring Nilsen

Følgende stilte til valg:
Thomas Jørgensen
Øysten Ring Nilsen

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Nina Terese Andresen

Marianne Søhagen

Følgende stilte til valg:
Nina Terese Andresen
Marianne Søhagen

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:
Stein Bugge

Følgende stilte til valg:
Stein Bugge

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Morten Uhlen

Følgende stilte til valg:
Morten Uhlen

VEDTEKTER

Vedtekter

for Keyserløkka Øst borettslag org nr: 950 158 506
vedtatt på generalforsamling den 12.05.2011, 14.5.2013, 02.05.2016, 4.5.2017, 29.08.2017, 29.04.2019, 19.01.2021 og 11.05.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Keyserløkka Øst 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 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

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

(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 én 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.

(3) Bygningsmessig arbeid som medfører forandring av leilighetene er ikke tillatt uten godkjennelse av styret.

4-4 Kameraovervåking
(1) Borettslaget kan benytte porttelefonanlegg med kamerafunksjon.

4-5 Egenandel ved bruk av borettslagets forsikring
(1) Andelshaver som benytter borettslagets bygningsforsikring hefter i sin helhet for egenandelen uansett skadeårsak.
(2) Styret kan i spesielle tilfeller vedta annen fordeling.

4-6 Endringer i boenheter
(1) Følgende leiligheter har kjøpt ut loftsbod og innlemmet arealet i egen boenhet. Andelen disponerer kun to kjellerboder.
Andel 180, leilighet 3037, Einars vei 2.
Andel 173, leilighet 3030, Finns vei 6
Andel 74, leilighet 2001, Grenseveien 41
Andel 77, leilighet 2004, Grenseveien 39
Andel 195, leilighet 3052, Einars vei 5
Andel 168, leilighet 3025, Finns vei 4

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 fra og med stoppekran i taket på badet, 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 fra og med stoppekran i taket på badet, 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) Andelseier plikter å følge de normer og standarder som til enhver tid gjelder i forbindelse med vedlikehold av leiligheten. Dette gjelder typisk, men ikke begrenset til, arbeider som omfatter baderom og/eller rørleggerarbeid eller arbeider som skal utføres av elektriker. Andelseier må kunne dokumentere at arbeidene er utført etter gjeldende standard.

(4) 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.

(5) 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.

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og 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.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om 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 én 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 fire andre medlemmer med minimum 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og øvrige styremedlemmer er to år. Generalforsamlingen kan i særskilte tilfeller vedta kortere funksjonstid. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare

avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i 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
KEYSERLØKKA ØST BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamlingen 12. mai 2011
Justert av styret 4-2-2020, 2-3-2021 og 16-8-2022

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. Alle saker som ønskes tatt opp må sendes skriftlig til borettslagets styre. Meldinger fra styret til borettshaverne skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser. Husordensreglene inngår som en del av regelverket.

RO

1. Det skal i hovedsak være ro i leiligheter og trappeoppganger mellom kl 23:00 og 06:00. 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

2. Støyende arbeid i leiligheten (som bl.a. oppussing) skal bare skje mellom 07:00 – 20:00 mandag til fredag, og mellom 10:00 – 18:00 på lørdager. Søndager og helligdager skal ikke slikt arbeid utføres. Slikt arbeid skal avtales direkte / varsles skriftlig de berørte naboer minst 48 timer før arbeidet tar til.

3. 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 i stilletiden, skal dette ønsket etterkommes.

OPPHOLD I TRAPPEOPPGANGER/VASK AV TRAPPER

4. 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.

5. Vask og renhold av trapper utføres av firma en gang i uken.

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

7. Utover dørmatten skal ingen gjenstander plasseres i trappeoppgangen.

AVFALL OG RETURAVFALL

8. Alle søppelposer med restavfall skal knytes godt igjen og legges i søppeldunkene i søppelhusene utenfor blokkene. Disse søppeldunkene er kun til restavfall.

9. Oppussingsavfall og spesialavfall må kjøres vekk av den enkelte beboer.

9a. Avfallssekker utgjør en brannrisiko og skal plasseres minst 5-fem- meter fra bygning (husvegg). De skal ikke plasseres slik at de hindrer ferdsel, gående eller kjørende. Sekkene skal fjernes fortløpende slik at de ikke blir stående over tid eller ødelegger underlaget. Andelshaver er ansvarlig for riktig plassering også når arbeider er satt bort.

10. Den enkelte beboer oppfordres til å bruke, de for borettslaget kostnadsfrie, returpunktene for papp/papir og glass/metall. Avfall og papir skal ikke under noen omstendigheter hensettes utenfor søppelhusene.

11. Det er ikke tillatt å sette søppelposer ut i oppgangen.

LUFTING - VENTILASJON

12. 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.

13. Kjellerne må luftes godt ut i sommertiden, men om vinteren luftes det bare når det er mildt.

14. Våre leiligheter har naturlig ventilasjon. Dette er et vanlig ventilasjonssystem i eldre boliger som våre. Dette systemet fungerer ved at det fra våtrom føres kanal opp over yttertak. På grunn av temperatur- og høydeforskjell skapes et undertrykk i leiligheten. Undertrykket trekker frisk luft inn i leiligheten gjennom ytterveggsventiler i oppholdsrom. Derfra vandrer luft til våtrom gjennom luftspalte under dør eller trekkes ut gjennom lufteluke på kjøkken.

15. Ved denne formen for ventilasjon må det luftes bevisst for å oppnå tilfredsstillende luftkvalitet og et lavt energiforbruk. Boliger som er for tett slik at det er dårlig luftutskifting, kan få sopp-, mugg- eller råteskader.

16. Kjøkkenvifte montert til en veggventil kan redusere luftgjennomstrømningen i leiligheten i tillegg til at en slik kobling vil føre til at luften trekkes feil vei og fuktig luft føres inn i leiligheten. I våre leiligheter er det således kun tillatt å benytte kjøkkenvifte med kullfilter – det er IKKE tillatt å montere kjøkkenvifte verken i yttervegg eller innvendig luftepipe.

17. Beboer/eier holdes økonomisk ansvarlig for kostnader som påføres borettslaget dersom reglene ikke overholdes.

VASKERIENE

18. Vaskeriene er åpne i tidsrommet mandag til fredag kl. 07:00 til 22:30. Lørdag i tidsrommet kl. 08:45 til 19:30 og søndag kl. 13:00 til 19:30.
Det er ikke tillatt å bruke vaskeriet; nyttårsdag, skjærtorsdag, langfredag første påskedag, annen påskedag, Kristi Himmelfartsdag, første pinsedag, annen pinsedag, første juledag og andre juledag samt påske-, pinse- og julaften etter

kl. 16. Opphold i vaskeriet utenom åpningstider er ikke tillatt.

19. Det utarbeides egne retningslinjer for bruk av vaskeriene, og det er den enkelte brukers ansvar å etterkomme disse. Retningslinjene likestilles med husordensreglene.

20. Ved å bruke vaskeriet aksepterer den enkelte bruker de gjeldende retningslinjer for bruk av vaskeriet som er oppslått i det enkelte vaskeri.

21. Opphevet

PARKERING

22. Borettslagets parkeringsplasser er forbehold de som leier disse. Beboere plikter å underrette sine besøkende om borettslagets parkeringsbestemmelser.

23. Beboere tillates ikke å parkere på særskilte plasser som er avsatt for besøkende.

24. Kortere opphold for av- og pålessing av tyngre kolli tillates dog slik at det er synlig aktivitet ved kjøretøyet.

25. Det kan utarbeides egne retningslinjer for leie av parkeringsplass og parkering i borettslaget. Disse anses som en del av husordensreglene.

LÅSING OG SLUKKING

26. Utgangsdørene skal holdes låst/lukket. 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 og låst.

27. Dører til kjeller, loft og vaskeri skal være låst. Påse at lys slukkes når lokalet forlates

OVERLATING AV BRUK

28. 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.
Søknad om bruksoverlating fremsendes gjennom forretningsfører.

28a. Korttidsutleie av hele leiligheten inntil 30 kalenderdager i året. Dette tilsvarer airbnb og lignende og er en rettighet andelshaver har. Av hensyn til bomiljøet skal det meldes til styret at man ønsker å benytte denne rettigheten. Ved korttidsutleie forutsettes det av sikkerhetsmessige årsaker at andelshaver bruker digital nøkkel og deler denne til leietagere. Andelshaver har en særlig plikt til å informere leietagere om husordensreglene og da spesielt punktene om ro, avfall, parkering samt alminnelige ordensregler.

28b. Utleie/utlån av ett rom mens andelshaver selv bor og benytter leiligheten, krever ingen melding eller tillatelse fra styret.

DYREHOLD

29. Dyrehold er tillatt etter søknad. Før søknad behandles skal naboer høres om eventuell urimelig ulempe ved dyreholdet.[1]

30. Det opprettes et dyreutvalg bestående av tre personer. Andelshavere med tillatelse til dyrehold har plikt til å delta i utvalget. Utvalgets oppgave vil være å ta seg av klager på dyrehold.

31. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

    a. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og gjeldende lovverk for å holde dyr og dyrevelferd. Hunder skal føres i bånd på borettslagets område.

    b. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på borettslagets eiendom.

    c. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

    d. Kommer det inn skriftlig klage over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til urimelig ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner, skaper redsel eller angst, behandles denne i første omgang av dyreutvalget. Hvis ikke en minnelig ordning kan oppnås mellom partene, kan styret kreve dyret fjernet. I tvilstilfeller avgjør styret etter innstilling fra dyreutvalget hvorvidt en klage er berettiget

32. Opphevet

33. Det er ikke tillatt å lage innretninger slik at dyr fritt kan gå inn og ut av leilighet eller opp og ned av balkonger.

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

BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

35. Bygningsmessige endringer må ikke foretas uten godkjenning av styret.

36. Bygningsmessige endringer inkluderer, men er ikke begrenset til:
    - Oppsetting av markiser/utvendig solavskjerming, parabolantenner, utelykter,

[1] Det benyttes eget søknadsskjema. Se Vibbo.

inngrep som medfører hull i fasadeplatene, inkludert all bruk av spiker eller skruer
- Skifte av dører og vinduer
- Riving/flytting av innvendige vegger m.m.
- Flytting/utvidelse av vann- og avløpsrør til andre rom utenfor opprinnelig kjøkken/bad.

37. For at styret skal kunne utøve en enkel og lik saksbehandling er det utarbeidet et søknadsskjema som også sikrer en god juridisk sikkerhet for alle parter, andelshaver, borettslaget (styret) og naboene. Skjemaet skal brukes for alle bygningsmessige endringer som andelshaver ønsker å gjøre. Avhengig av hva andelshaver søker om, vil det være forskjellig krav til vedleggene

38. Overflatebehandling av balkongdekke skal kun skje med produkter godkjent/anvist av styret. Styret presiserer at det ikke er tillatt å lime fliser eller feste annet i dekket. Kun løse terrassebord, fliser o.l. er tillatt.

39. Beboer/eier holdes økonomisk ansvarlig for kostnader som påføres borettslaget dersom reglene ikke overholdes.

40. Beboer/eier har det fulle ansvar for at tiltak utføres forsvarlig og forskriftsmessig, selv om tillatelse foreligger fra styret.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

42. 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 eller sjenanse for andre beboere, vil kunne fjernes dersom ansvarlig beboer ikke selv umiddelbart etterkommer styret eller vaktmesterens oppfordring om å fjerne gjenstanden(e).

43. Felleskjeller skal benyttes til plassering av det utstyr som hører årstiden til. Utstyr som er ødelagt og ikke er i bruk må ikke bli stående i felleskjeller

44. Alle innendørs fellesarealer i borettslaget er røyk frie, inklusive trappeoppganger, felleskjellere, alle korridorer, loft, fellesvaskeriene og velferdsrom

45. 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.

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

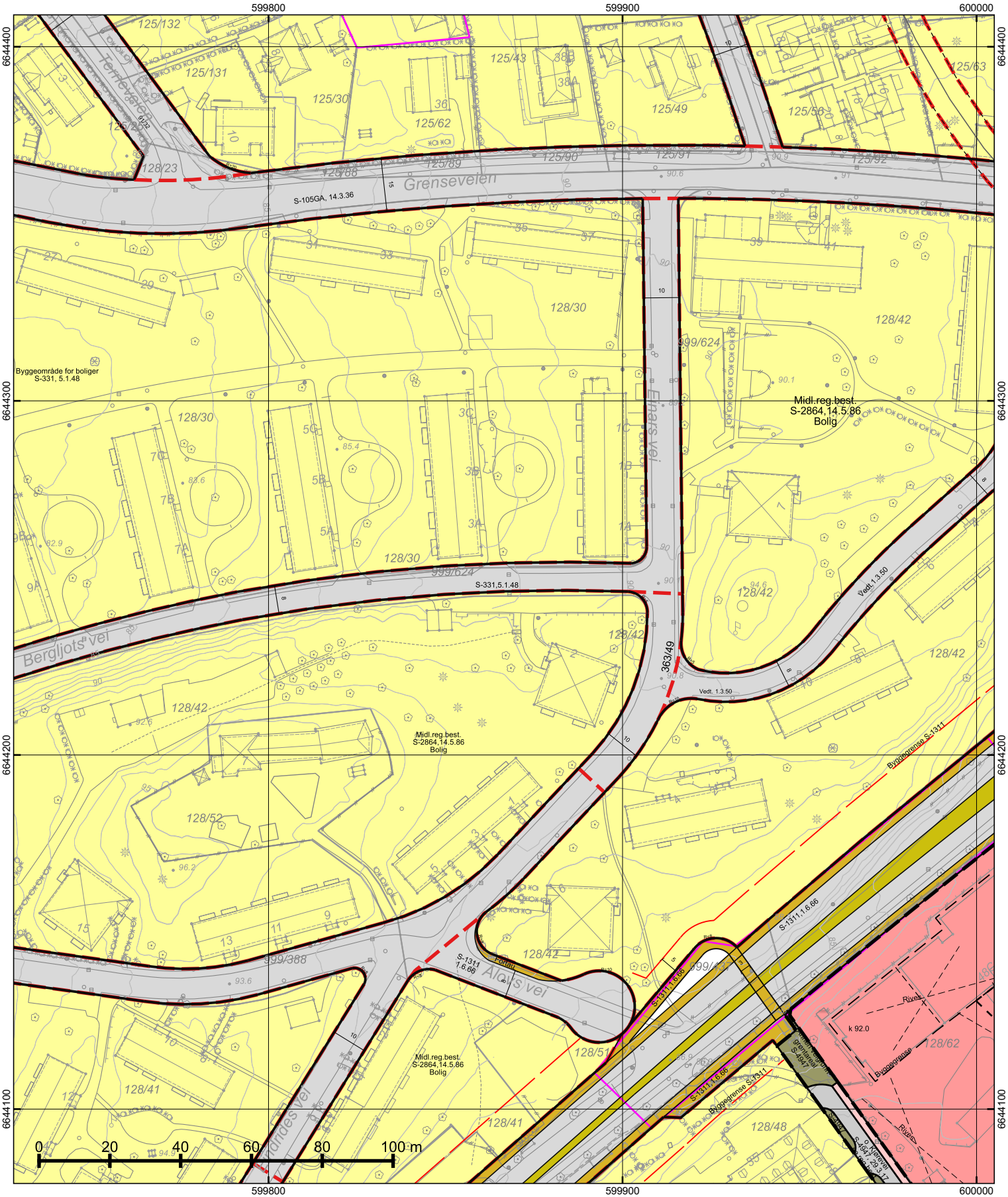
47. Unødig bil- og motorsykkelkjøring på anleggets veier er ikke tillatt. Det må

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.

48. Det er forbudt å benytte eller lagre flyktige og illeluktende væsker i kanner eller på maskiner/motorer i kjeller eller på loft.

49. Bruk av grill med åpen ild (for eksempel gass- og kullgrill) er ikke tillatt på balkongene. Bruk av elektrisk grill tillates såfremt matos/lukt fra grillen ikke er til sjenanse for naboene. Bruk av engangsgriller er forbudt på balkonger.

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

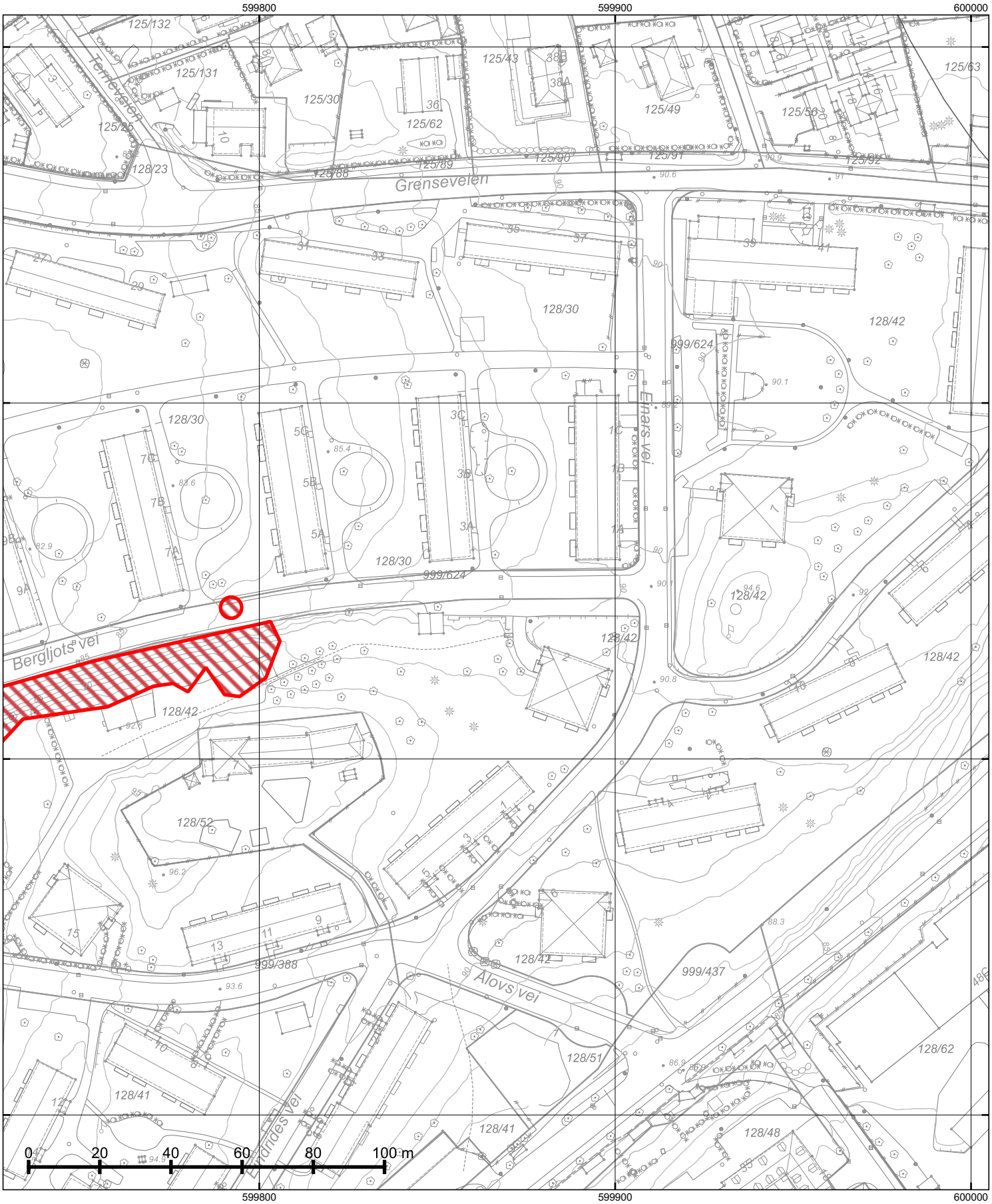
PlottID/Best.nr: 142314/ 86511153
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005778
Adresse: EINARS VEI 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 128/42

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: 05.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

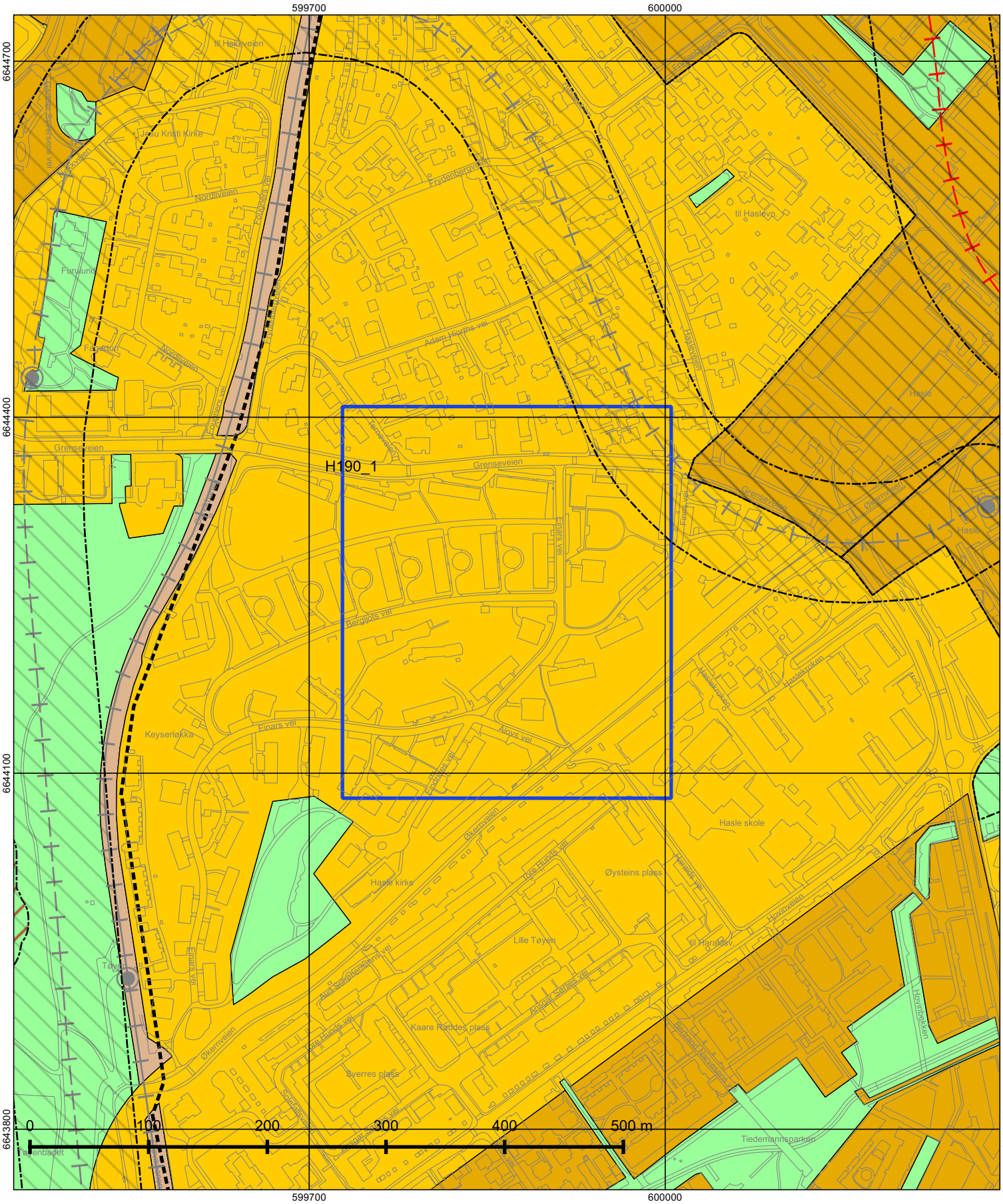
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 142314/ 86511153
Adresse: EINARS VEI 6
Gnr/Bnr: 128/42

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: 05.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142314/86511153
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



AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Carl Erik Kraabøl
EINARS VEI 6

Dato: 05.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86511153
8495026

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.128 BNR. 42

Vi viser til bestilling av 20250505 for EINARS VEI 6.

GNR. 128 BNR. 42

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.02.1950.

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

44325 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 3 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

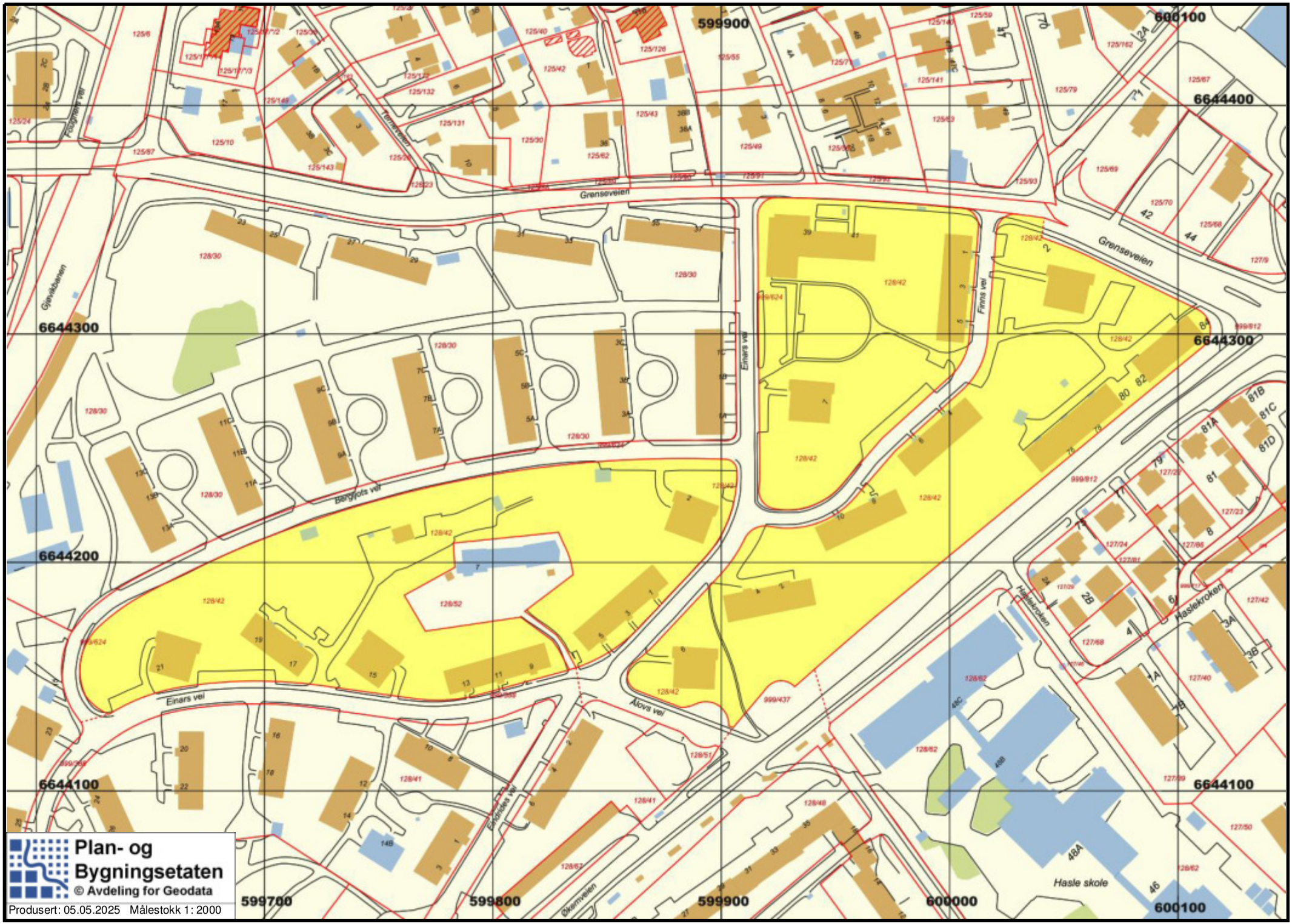
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


599900
600100
6644400
6644300
6644200
6644100
599700
599800
599900
600000
600100
Grønsveien
Grønsveien
Einars vei
Finns vei
Bergljots vei
Einars vei
Ålovs vei
Haslekroken
Haslekroken
Hasle skole
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 05.05.2025 Målestokk 1: 2000

BOLIGBLOKK - FERDIGATTEST - 1953

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr. 279/1950.

BA.

distr.nr.

FERDIGATTEST for det under 20/7-1949 anmeldte byggearbeid

nemlig: ——Våningshus——

På matr.nr.

Gr.nr. 128. br.nr. 1. blokk 20.

Tomt nr. vei nr. Grensevn. Keyserlökka.

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

Anmelder: Ark. Frode Rinnan, Olav Tveten og Kjell Colbiörnsen.

Ansvarshavende: Byggm. Jens Hannemyr. c/o Moderne Bygg A/S, Bentsebrugt. 31.

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

Ved den avsluttende synsforretning den 2/10-1952 er der ikke funnet noe lovstridig 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 17/12-1952. vann- og kloakkvesenet 5/6-1952.

Feiervesenet 22/2-1952. ~~heiskontrollen~~

~~Gebyr-beregnet etter regulativet:~~

Oslo, bygningskontrollen den 7. januar 1953.

Thor Bjørnsen

BYGNINGSINSPEKTØR
Nordre distrikt.

Skjema B. 23.

FASADEFORANDRING - FERDIGATTEST - 1987

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Fasadeforandring

Arbeidssted	Matr.nr.	Saksnr.
Einars vei 6	Gnr.128, bnr.42	86/2384

Byggherre

Keyserløkka øst brl.
v/E.Furulund,
Økernveien 84,
0575 OSLO 5

ARJ/bs

Ansvarshavende

Ing.Per Steenfeldt-Foss
Boks 2915 Tøyen

0608 OSLO 6

Dato

11.september 1987.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

fung. Bygningsinspektør
Arild R.Johannessen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skj. C-16. ANDVORD

REHAB FASADE OG NYE BALKONGER - FERDIGATTEST - 2010

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bislet Arkitekter AS
St. Olavs Plass 3
0165 OSLO
geir@bislet-ark.no

Dato: 04102010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200814230-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Nina Ubisch | Arkivkode: 531

Byggeplass:	EINARS VEI 6	Eiendom:	128/42
Tiltakshaver:	Keyserløkka øst borettslag	Adresse:	Finns vei 7, 0575 OSLO
Søker:	Bislet Arkitekter AS	Adresse:	St. Olavs Plass 3, 0165 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - EINARS VEI 6

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

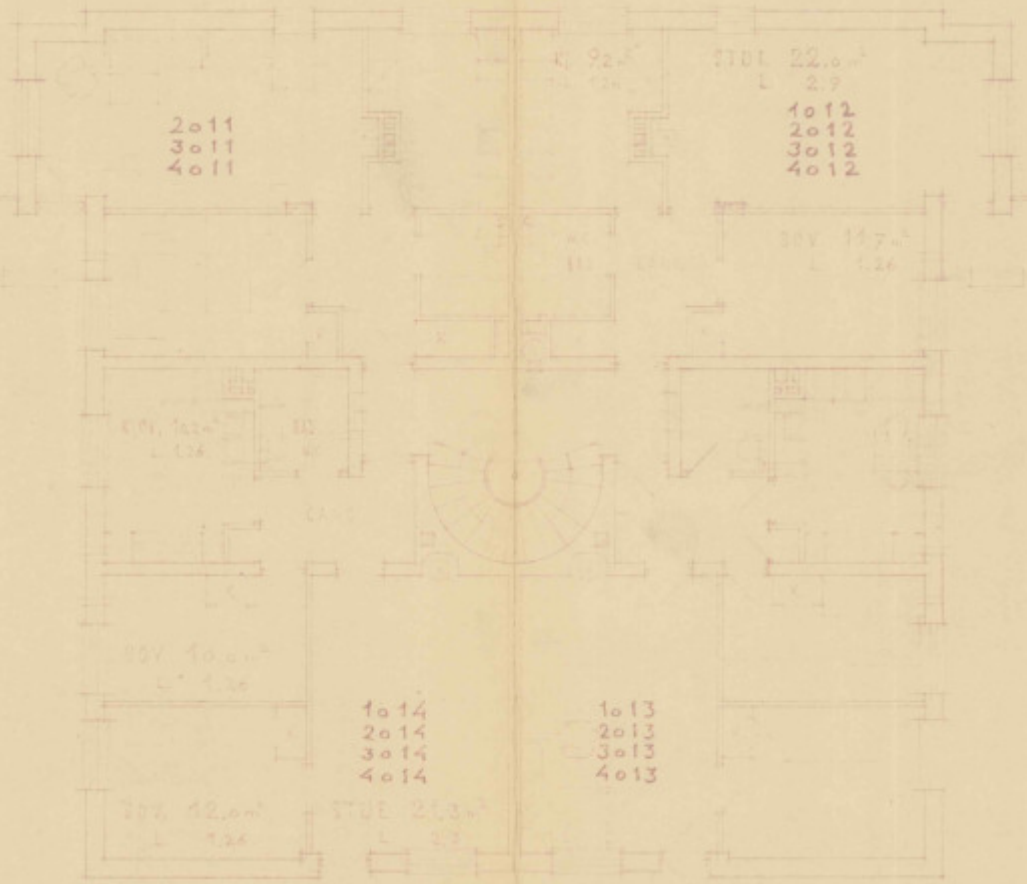
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

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

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Nina Ubisch - Saksbehandler
Eva Irene Lyseng - for enhetsleder Anne Torill Halse

ORIGINALE BYGGETEGNINGER



Oslo Bygningsvesen
B nr. 128 D.nr. 1
Bilag nr. 26
20

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
15687 D.J.nr.
Mottatt 26 OKT. 1950
G nr. 75 B nr. 26
26
20

KEYSERLØKKA - ØST BLOKK 14-20
2-4 ETASJERPLAN M. 1:100

OSLO 00-160 A

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:
Einars vei 6
Andelsnr. 118 Orgnr. 950158506 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0347

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