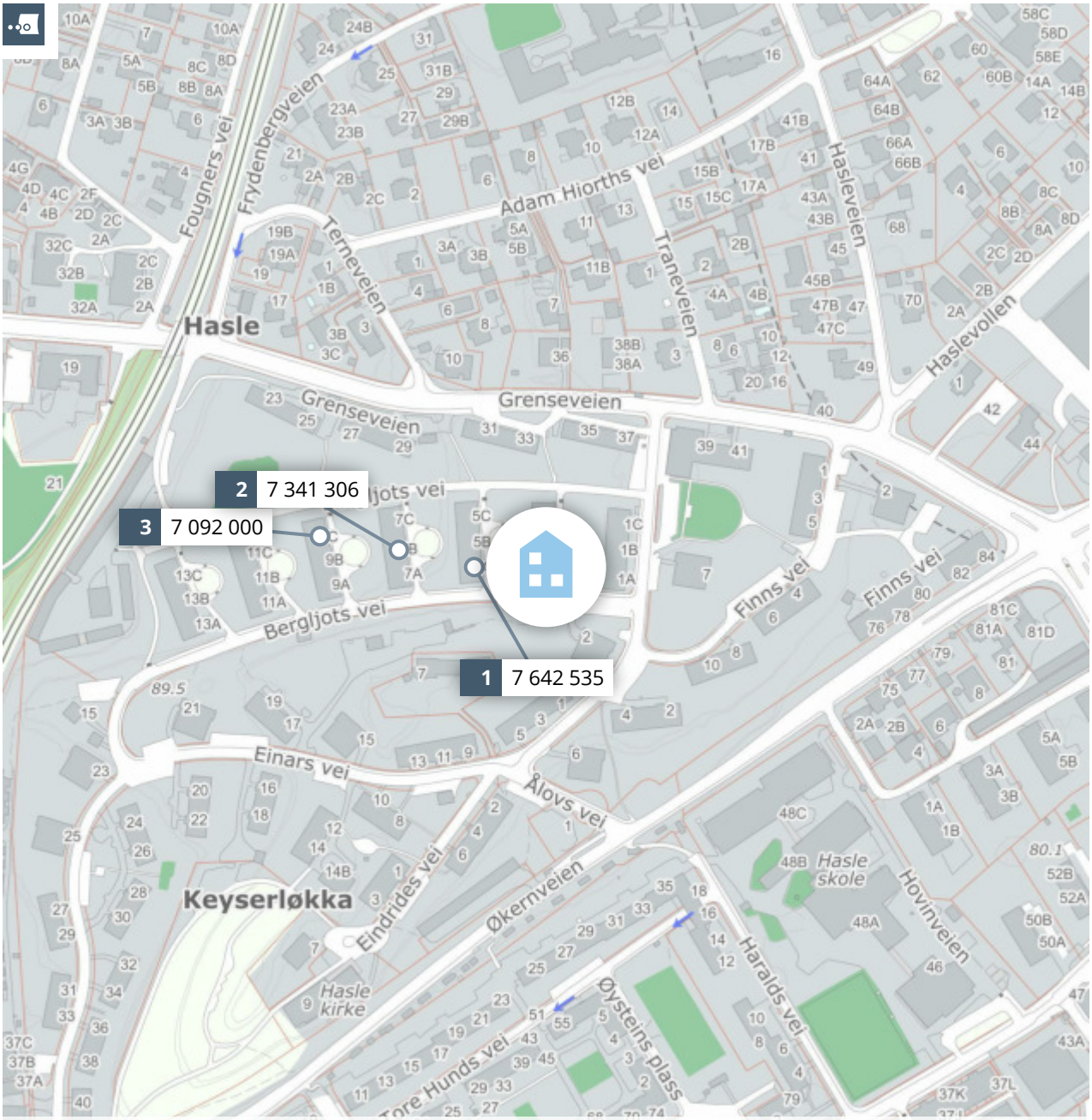
BERGLJOTS VEI 3A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Plantegning
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Megleropplysninger
Årsmøte 2025
Protokoll årsmøte 2025
Vedtekter
Husordensregler
Reguleringskart
S-331
Arealbekreftelse
Ferdigattest - Boligblokk - 1955
Ferdigattest - Balkonger - 2010
Originale byggetegninger
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

BERGLJOTS VEI 3 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 19.08.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bergljots vei 3 A, 0575 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1950

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

Verdivurdert til

6 690 000

176 000	6 866 000	99 507
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	69 m²	10 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						1950

Fellesutgifter	5 147
Formue	38 824
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bergljots vei 5 A 69 m²	1949	4. etg	2 sov	14.02.2025	7 300 000	**7 500 000**	142 535	7 642 535	**110 761**
2	Bergljots vei 7 B 69 m²	1950	2. etg	2 sov	30.04.2025	6 790 000	**7 200 000**	141 306	7 341 306	**106 396**
3	Bergljots vei 9 C 68 m²	1950	4. etg	2 sov	26.03.2025	6 950 000	**6 950 000**	142 000	7 092 000	**104 294**

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

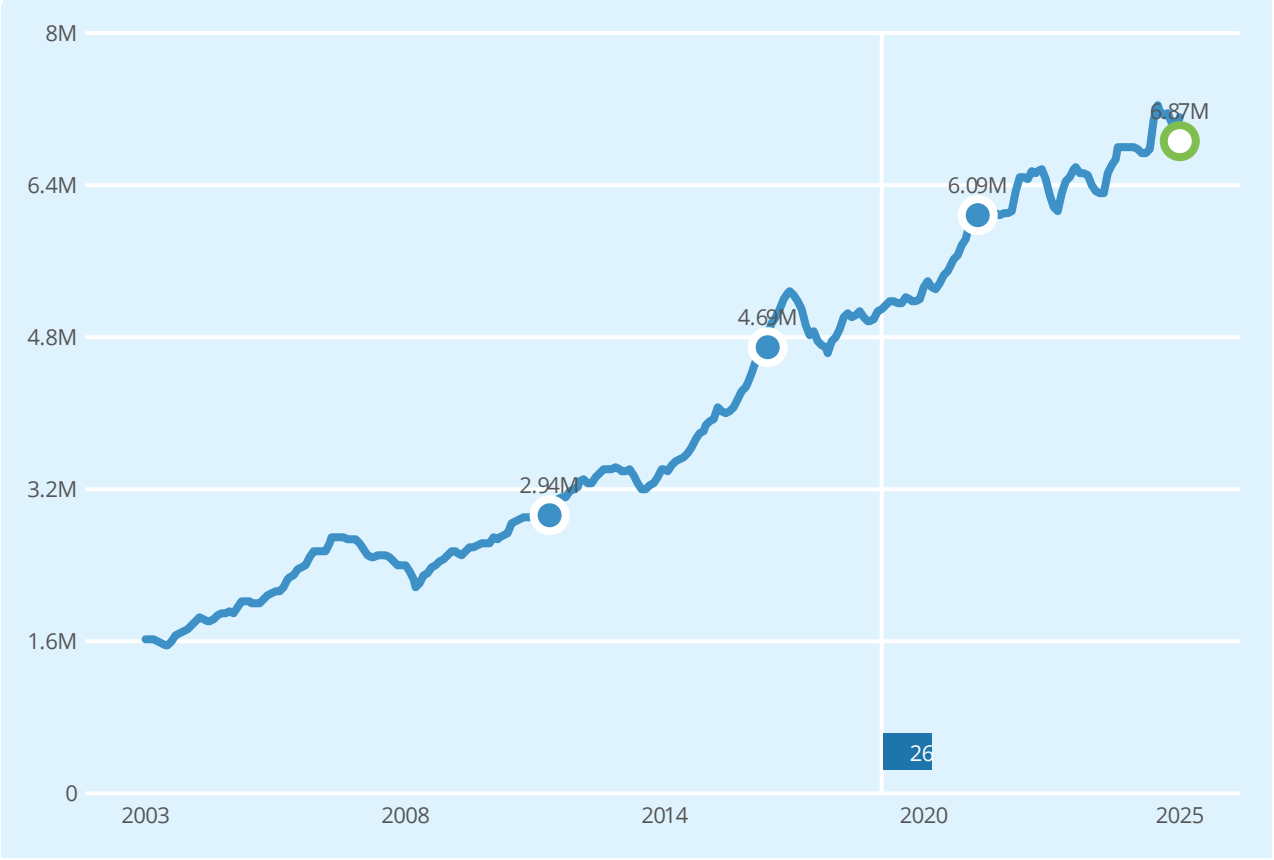
Boligen ligger i toppetasje med gjennomgående fantastiske lysforhold. Utgang til solrik vestvendt balkong på 8 kvm, med sol fra formiddag til tidlig kveld. Stuen har moderne peis, og god plass til spisestue og sofasone. Separat kjøkken med pen HTH-innredning med spiseplass og god benkeplass. Pent bad oppgradert i regi av brl., opplegg for vaskemaskin. Separat toalettrom vegg i vegg, med servant. To gode soverom, hvorav hovedsoverommet er oppgradert. Rikelig lagringsplass i 3 boder. Tilgang til sykkelparkering, trimrom, fellesvaskeri og tørkeloft.

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 Lagerbygning
2 Lagerbygning
3 Lagerbygning
4 Lagerbygning
5 Lagerbygning
6 Garasje, anneks
7 Garasje, anneks
+19 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.02.2021	01.03.2021	18.06.2021	5 250 000	5 950 000	144 000	6 094 000	
30.07.2016	05.08.2016	05.10.2016	3 700 000	4 500 000	194 601	4 694 601	
21.10.2011	01.11.2011	12.12.2011	2 390 000	2 700 000	236 829	2 936 829	
23.08.2005	12.09.2005		1 610 000	1 670 000	0	1 670 000	27

27 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Lille Tøyen nord grunnkrets nå

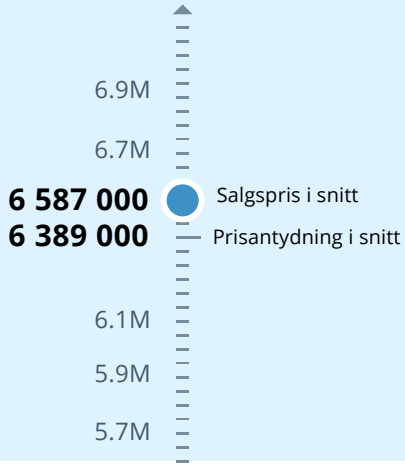
8
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
75
dager

Leiligheter solgt i Lille Tøyen nord grunnkrets siste 3 mnd

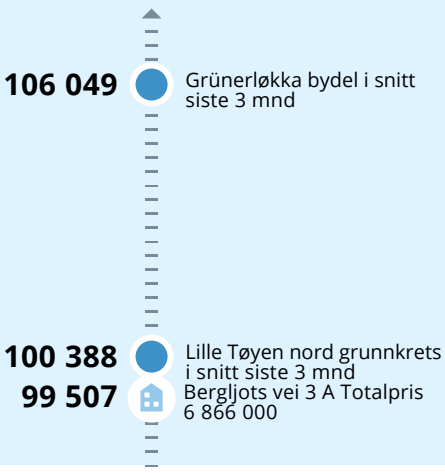
14
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
10
dager

for 3.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport - NS 3600

Bergljots vei 3 A

0575 Oslo

Gnr: **128** Bnr: **30** Lnr: **408** Aksje/Andelsnr: **161**



Bygningssakkyndig
Rune Kristiansen

Rapport kode: *636334*
Opprettet: *25.06.2025*
Utskrift: *14.08.2025*

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
§ 2-2. Våtrom
§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
§ 2-5. Varmtvannsbereder
§ 2-6. Vannbåren varme
§ 2-7. Varmesentraler
§ 2-8. Ventilasjon
§ 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
§ 2-11. Yttervegger
§ 2-12. Vinduer og ytterdører
§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
§ 2-14. Krypekjeller
§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
§ 2-17. Terrengforhold
§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
§ 2-20. Oppmåling av areal
§ 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen.
Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Premisser og forutsetninger

Premisser

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).
Rapporten er ikke en fullverdig rapport i henhold til NS-3600 og dens omfang.

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 byggekvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600.
Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden (NS-3600) 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
Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på oppføringstidspunktet for bygget.

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

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.

Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
1 stk

Branntekniske forhold
- Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1
19 stk

Vinduer og ytterdører
- Vinduer.
- Balkongdør
- Entredør.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende
- Balkong

Bad
- Overflater - Gulv
- Overflater - Himling
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning
- Gulvvarme

Innvendige overflater
- Innvendige tak-flater.
- Innvendige vegg-overflater.
- Innvendige gulv-overflater.
- Garderobe

Toalett (ikke våtrom)
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling

Kjøkken
- Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn
- Etasjeskiller

Ildsteder og skorsteiner
- Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Varme
- Elektrisk oppvarming.

TG 2
10 stk

Bad
- Overflater - Vegger
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Innvendige overflater
Innerdører

Toalett (ikke våtrom)
Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken
Avtrekk

Ildsteder og skorsteiner
Ildsteder

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Ventilasjon
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Stoppekran/rør-opplegg
Rør-opplegg

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Varmtvann
Varmtvannsbereder

Elektrisk anlegg
Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG 3
1 stk

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Stoppekran/rør-opplegg
Vannrør (stoppekran)

TG IU
1 stk

Bad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Kort beskrivelse av registrerte TG-2, TG-3 og TGIU.
For utfyllende opplysninger, se rapportens enkeltpunkter.

BAD:
Vegger: Noe ufagmessig utførelse på flisarbeider. TG-2.

Fall til sluk: Det er fall mot sluket, men det er noe mindre en beskrevet i teknisk forskrift.
Badet er lite, og det er to stk. sluk i rommet. Det blir da vanskelig å få fall til begge slukene. TG-2.

Et sjekkpunkt i rapporten er at det skal måles og beskrive høydeforskjell fra overkant slukrist, og til overkant gulvfliser/membran ved dør.
Hvis dette er under 25 mm. blir dette kommentert i rapporten.
I dette badet er det målt ca. 10-20 mm. TG-2.

Gulv sveiset membran: Vurdering basert på alder.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Vegger: Vurdering basert på alder.
Anbefalt brukstid for smøremembraner er ca. 20-30 år.
Det er ikke kjent når disse veggene ble oppusset, og hvordan type membran/utførelse som er valgt.
Veggmembranen vurderes derfor til TG-2. Se kommentar vedr. kontroll i tilliggende konstruksjoner.

Innerdører:
Innerdørene er i hovedsak fra byggeåret, og har da noe brukslitasje på dører/karmer/hengsler/låskasser. TG-2.
Svikt/gyng registrert i dør til wc. TG-2.
WC:
Det er montert servant uten overløp.
Det er montert innbygget klosett-sisterne for klosett.
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. Det forutsettes da at innkassingen er innvendig fuktsikret.
I tillegg skal det være montert automatisk vann-stopper.

Når dette klosettet ble montert var det mye usikkerhet/uenighet i bransjen, og dette ble ofte ikke utført. TG-2.

Ventilator kjøkken: Ifølge NS3600, skal bruk av kullfilterventilator alltid bemerkes med TG-2.
I blokker av denne type er det ikke mulig/lovlig med andre løsninger en kullfilterventilator.

Ildsted: Selger opplyser: Peisen fungerer godt, men har noe redusert trekk. TG-2.

Ventilasjon: 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.

Bad og kjøkken skal i denne type blokker, normalt ha avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak.
Ventil til innvendig og felles luftesjakt fra kjøkken ser ut til å være blendet bak overskap e.l.
Det er derfor ikke permanent grunn-avtrekk fra kjøkken. Dette vurderes med TG-2.
(Det er montert kullfilterventilator.)

Bereder: Anbefalt brukstid for varmtvannsberedere er normalt ca. 20 år.
Teknisk levetid er oppgitt å være ca. 15-30 år.
Denne berederen er nå ca. 19 år gammel og vurderes da til TG-2.

El-anlegg: Avvik som utløser TG-2: Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for utførte el-arbeider.

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.

Avvik som utløser TG-3:
Manglende tilgang til stoppekran inne i leiligheten.
Stoppekran i kjøkken er ikke lokalisert.
Stoppekran for bad/wc er plassert bak en luke, og er ikke tilgjengelig.

TGIU:
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 inn mot soverom og mot naboleilighet.
I tillegg er vegger i murkonstruksjon.
Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Birgitte Hansen Rishatt Hans Henrik Grønsleth	**Rekvirert dato:**	

Besiktigelse

Til stede:	Rune Kristiansen, Takstmann Leietaker	**Besiktigelsesdato:**	25.06.2025

Kommentar til oppdragsopplysninger

Oppdrag nr: 25089

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Bergljots vei 3 A, 0575 Oslo **Kommunnr:** 0301 **Kommune:** Oslo

Gnr	Bnr	Lnr	Aksje/ Andelsnr
128	30	408	161

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):	Hans Henrik Grønsleth Birgitte Hansen Rishatt
Borettslaget / sameiets navn:	KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG
Forretningsfører:	OBOS

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring		Selger egenerklæring er fremvist takstmannen. Denne vil være en del av salgsprospektet, og blir ikke vedlagt rapporten.
Eier		Leietaker til stede på befaringen. Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.
Forretningsfører		Opplysninger vedr. boligselskapet/borettslaget/ sameiet er oppgitt av forretningsfører.
Byggeår		I følge EDR.

Tomteopplysninger

Kommentar til tomteopplysninger

Ikke relevant for denne rapporten.

Bygninger på eiendommen

Boligblokk

Byggeår
1950

Kommentar til bygning

Felles bygningsdeler:

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

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

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

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

Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Andel 161

Arealskjema

Etasje	BRA (m^2)	P-rom (m^2)	S-rom (m^2)
4. etg.	69	69	

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
4. etg.		

Kommentar til arealopplysninger

Det blir kun gitt opplysninger om total areal for P-rom og S-rom.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Andel 161

Arealskjema

Etasje		BRA-i	BRA-e	TBA
Loft			4	
4. etg.		69		8
Kjeller			6	
	Sum:	**69**	**10**	**8**
	Sum BRA:	**79**		

Romfordeling

Etasje	Romtype
Loft	**BRA-e:** Loftsbod
4. etg.	**BRA-i:** Entre, bad, wc, to soverom, stue og kjøkken. **TBA:** Balkong
Kjeller	**BRA-e:** Kjellerboder

Kommentar til arealopplysninger

Takhøyde i stuen er målt til ca. 257 cm.

Loftsbod: Boden var ikke tilgjengelig på befaringsdagen. Erfaringsmessig har disse bodene fra 4 til 6 kvm. målbart areal.
(Boden har et totalt gulvareal på ca. 13 kvm. uten hensyn til skråtak. Dette er oppmålt tidligere)

Kjellerboder på ca. 6 kvm.

Stemmer godkjente tegninger med dagens planløsning i boligen: Ja.

Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

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

TG 1

Balkongdør
Det er utført montering/utskifting av balkongdører i borettslaget.
Dører med 2- eller 3-lags isolerglass fra 2009.

TG 1

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

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

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 1

Balkong
Utgang fra stuen til romslig balkong på ca. 8,3 kvm.
Det er montert utelampe/stikkontakt.
Det er montert elektrisk drevet markise over balkongen. Strøm til markise-moter med ledning til stikkontakt.

Rekkverkhøyde målt til ca. 110 cm.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badene i borettslaget ble rehabilitert i perioden 1996 - 99.
Rehabiliteringen omfattet da bl.a. nytt sluk, gulvmembraner, gulvfliser, gulvvarme, samt nye vann/og avløpsrør m.m.

I dette badet ble det i 2006 lagt nye gulvfliser.

(Veggene var den gang ikke omfattet av oppussingen, og var evnt. tilvalg.) Det er ikke kjent når veggene i dette badet ble flislagt.

Det anbefales alltid å benytte lukket dusjkabinett, uten dusjing direkte på vegger og gulv, i bad med usikre membranløsninger.
Skal det fortsettes å dusje direkte på vegger/gulv, må man påregne oppgradering av badet.
Se kommentar ved. kontroll av tilliggende konstruksjoner.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Fliser fra 2006.
Ingen vesentlige feil registrert på overflater og vurderes derfor til TG-1.

TG 2

Overflater - Vegger
Fliser.
Ukjent alder.

Årsak / Konsekvens:
Flislegging av vegger var ved borettslagets baderoms-oppussing tilvalg, og når veggene i dette badet er flislagt, er ikke kjent for takstmannen.
Noe ufagmessig utførelse på flisarbeider.

TG 1

Overflater - Himling
Metall-paneler med innfelte downlights i tak i bad.
Downlights skal ikke demonteres for kontroll i.h.t gjeldende regelverk.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Er det fall mot sluk i dusj: Ja, men dette er et lite bad, og noe vann vil komme ut på gulv ved dusjing.
Er det fall på gulvet for øvrig: Ja, dels fall, men dels flatt. Badet er lite og det er to stk. sluk i rommet. Det blir da vanskelig å få fall til begge slukene.
Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.

Det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant slukrist, og til overkant fliser eller gulvmembran ved dør:
Hvis det er mindre en dette, skal dette bemerkes i rapporten.
I dette badet er det målt ca. 1-2 cm.

Type sluk: Sluk plassert under servant. I tillegg hjelpesluk i dusjsonen.
Er det synlig membranmansjett: Ja.
Er det klemring på sluket: Ja.
Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Ja.

Gulvmembran: Det ser ut til å være lagt en banemembran fra 1996-1999.

Veggmembraner: Ukjent alder og utførelse.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av arbeider: Nei.

Årsak / Konsekvens:
Fall til sluk: Det er fall mot sluket, men det er noe mindre en beskrevet i teknisk forskrift.
Badet er lite og det er to stk. sluk i rommet. Det blir da vanskelig å få fall til begge slukene.
Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvens da evnt. lekkasjevann vil bli ledet til sluk.

Et sjekkpunkt i rapporten er at det skal måles og beskrive høydeforskjell fra overkant slukrist, og til overkant gulvfliser/membran ved dør.
Hvis dette er under 25 mm. blir dette kommentert i rapporten.
I dette badet er det målt ca. 10-20 mm.

Konsekvens: Dette avviket vil først bli et problem hvis det blir en lekkasje i rør-opplegg/installasjoner inn i badet, samtidig som sluket blir tette/ blokkert.
Det vil da ta litt kortere tid før lekkasjevann renner ut i entre hvis det ikke oppdages.

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

Konsekvens: Membraner har begrenset levetid.

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.
Det er ikke kjent når disse veggene ble oppusset, og hvordan type membran/utførelse som er valgt.
Veggmembranen vurderes derfor til TG-2.

Se punkt om kontroll i tilliggende konstruksjoner.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Dusj med svingbare dusjdører i glass, nedfelt servant i benkeplate, baderomsinnredning, og
opplegg for vaskemaskin.

TG IU

Kontroll 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 inn mot soverom og mot naboleilighet.
I tillegg er vegger i murkonstruksjon.
Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen.
Det ble da registrert at det var høyere fuktutslag i nedre del av vegger i dusjsone.
Det ble også gjort fuktmålinger inne i soverom, på tilstøtende vegg mot dusj.
Denne er i murkonstruksjon, og det ble også her registrert høyere fuktverdier i nedre del av vegg.
Dette er indikasjoner på at det ikke er tilfredsstillende/tette membranløsninger på vegger.

Da denne type målinger er forbundet med usikkerhet, blir forholdet vurdert til TGIU.
Nærmere kontroll anbefales.
Bruk av lukket dusjkabinett, uten dusjing direkte på vegger og gulv, er å anbefale.

TG 1

Gulvvarme
Elektrisk gulvvarme i bad ble lagt om i 2006. Dette i følge opplysninger gitt ved forrige salg.

Denne er nå ca. 19 år, og er da i grenseland mellom TG-1 og TG-2.

Innvendige overflater

Beskrivelse

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader beskrevet. Det kan derfor være mindre forhold/normal bruksslitasje, som ikke blir beskrevet.

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige tak-flater.
Malte flater.

TG 1

Innvendige vegg-overflater.
Malte flater. Malt tapet.
Glassmosaikk over kjøkkenbenk.

Kommentar til mindre/moderate avvik som faller inn under TG-1: Det er noe løs tapet i kjøkken.

TG 1

Innvendige gulv-overflater.
Parkett. Laminatgulv.
Belegg på gulv i entre.

TG 2

Innerdører
Originale og malte innerdører.
Nyere dør til hovedsoverom. Malt fyllingsdør.
En innerdør med glassfelt.

Årsak / Konsekvens:
Innerdørene er i hovedsak fra byggeåret, og har da noe bruksslitasje på dører/karmer/hengsler/låskasser.

Konsekvens: Dørene fungere med dagens bruk, men vurderes til TG-2.

Svikt/gyng registrert i dør til wc.
Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

TG 1

Garderobe
Skyvedørsgarderobe i hovedsoverom.
Garderobeskap, og garderobeløsning i entre.

Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Fliser.
Kommentar til mindre/moderate avvik som faller inn under TG-1: Riss/ sprekk i overgang gulv/vegg.

TG 1

Overflater - Vegger
Grov-puss/maling, og noe fliser.

TG 1

Overflater - Himling
Metall-paneler med innfelte downlights i tak i wc.
Downlights skal ikke demonteres for kontroll i.h.t gjeldende regelverk.

TG 2

Sanitærutstyr og innredning
Veggmontert klosett, og liten servant. Klosett fra 2008.

Årsak / Konsekvens:
Det er montert servant uten overløp.
Det er montert innbygget klosett-sisterne for klosett.
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. Det forutsettes da at innkassingen er innvendig fuktsikret.
I tillegg skal det være montert automatisk vann-stopper.

Når dette klosettet ble montert var det mye usikkerhet/uenighet i bransjen, og dette ble ofte ikke utført.
Forholdet skal bemerkes i rapporten.

Konsekvens: Ved en evnt. lekkasje fra klosettsisternen vil da ikke bli oppdaget/stoppet.
Det anbefales alltid at en automatisk vannstopper ettermonteres.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Innredning
Kjøkken: HTH kjøkkeninnredning.
Alder: Fra 2007.
Fronter: Malte/glatte fronter.
Benkeplate: Eik benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Integrert stekeovn, og nedfelt keramisk 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.

Komfyrvakt
Er det montert komfyrvakt over kokesone: Nei.

Dette kjøkkenet ble montert før dette var et krav.
Det er ikke krav til å oppgradere dette til dagens regelverk, men på generelt grunnlag anbefales det alltid at dette monteres av sikkerhetsgrunner.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for dette forholdet.

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

Dette kjøkkenet ble montert før dette var et krav.
Det er ikke krav til å oppgradere dette til dagens regelverk, men på generelt grunnlag anbefales det alltid at dette monteres av sikkerhetsgrunner.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for dette forholdet.

TG 2

Avtrekk
Er det ventilator over kokesone: Ja, det er montert kullfilterventilator nedfelt i koketopp.

Årsak / Konsekvens:
I følge NS3600, skal bruk av kullfilterventilator alltid bemerkes med TG-2.
I blokker av denne type er det ikke mulig/lovlig med andre løsninger en kullfilterventilator.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller
Etasjeskiller i støpt betong.
Ingen vesentlige skjevheter registrert i de rom som ble skjønnsmessig valgt.
Det ble gjort målinger i stue og hovedsoverom.

Det ble her registrert skjevhet på under 1,5 cm. totalt inne i rommet.
Forholdet blir da vurdert til TG-1.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

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 evnt. forhold med selve ildsted.

Vurdering / Avvik

TG 2

Ildsteder
Vedovn montert i stuen.

Årsak / Konsekvens:
Selger opplyser: Peisen fungerer godt, men har noe redusert trekk.

TG 1

Skorsteiner inne i huset
Pipene i borettslaget er rehabilitert.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei? Nei.

Dagslysflate
Er det påvist avvik i forhold til dagslysflate? Nei.

Takhøyde
Er det avvik i forhold til takhøyde under 220 cm? Nei.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg Ventilasjon

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Naturlig oppdriftsventilasjon.
Til-luft til leiligheten: Spalteventiler i vinduer, samt enkelte veggventiler.
Er det avtrekk fra kjøkken: Nei. Ventil er blendet bak overskap.
Er det avtrekk fra bad og wc: Ja.
Er det luftespalte i dør til bad og wc: Ja.

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

Årsak / Konsekvens:
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 løsning med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Bad og kjøkken skal i denne type blokker, normalt ha avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak.
Ventil til innvendig og felles luftesjakt fra kjøkken ser ut til å være blendet bak overskap e.l.
Det er derfor ikke permanent grunn-avtrekk fra kjøkken. Dette vurderes med TG-2.
(Det er montert kullfilterventilator.)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg Stoppekran/rør-opplegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 3

Vannrør (stoppekran)
Hvor er stoppekran montert:
Stoppekran for kjøkken: Denne er ikke synlig, og det er ikke kjent om det er stoppekran inne i leiligheten.

For bad og wc, er stoppekran plassert inne i innkassing i wc.
Stoppekran er fra 1996-99, fra da badene i borettslaget ble rehabilitert.

Årsak / Konsekvens:
Vurdering er basert på alder.
Forventet brukstid på rør-opplegg/stoppekran er ca. 50 år.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Det er ikke opplyst eller registrert lekkasjer, men man må være klar over alder.

Avvik som utløser TG-3:
Manglende tilgang til stoppekran inne i leiligheten.
Stoppekran i kjøkken er ikke lokalisert.
Stoppekran for bad/wc er plassert bak en luke, og er ikke tilgjengelig.

Anbefalt tiltak:
Det bør etableres stoppekraner for vann til bad og kjøkken.

Kommentar til estimert kostnad:
Det settes et kostnadsestimat på fra kr. 10.00,- til kr. 50.000,- for å utbedre dette.

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Det er felles avløps-rør i bygget. Dette vil da fall inn under selskapets vedlikeholdsansvar og blir ikke vurdert i denne rapporten.

TG 2

Rør-opplegg
Bad: Rør-opplegg bad: Åpne vannrør som forkrommede rør. Vannrør er lagt oppe i nedforet himling.
Alder: Fra 1996-99.

WC: Rør-opplegg ført inn i innkassing i vegg. Ukjent utførelse på koblinger.
Kjøkken: Rør i rør opplegg: Ukjent alder.
Selger opplyser: Utskifting av gamle rør og vannlås under kjøkkenvask.

Årsak / Konsekvens:
Rør-opplegg:
Forventet brukstid på denne type rør-opplegg, er normalt ca. 50 år.
Hvis mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, blir bygningsdelen vurdert til TG-2.
Det er ikke kjent hvordan rør-koblinger er utført, da disse ligger skjult inne i innkassinger og bak kjøkkeninnredning.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen konsekvens da det ikke opplyst om lekkasjer. Men man må være klar over rørenes alder og utførelse.

Bilder



Stoppekran bak luke i wc. Den er da ikke tilgjengelig.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg Varme

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Elektrisk oppvarming.
Oppvarming med elektriske panelovner.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg Varmtvann

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder produsert i 2006, plassert i benkeskap i kjøkken.
Er det montert automatisk vannstopper, hvis berederen står i rom uten sluk: Nei.
Denne berederen ble montert før dette var et krav. Men det anbefales alltid at dette ettermonteres.

Kontroll av el-tilkobling: Berederen er tilkobling via stikkontakt.
Det skal bemerkes at dagens krav for el-tilkobling av beredere er strengere enn da denne ble montert.
I dag er det krav om fast/permanent el-tilkobling hvis beredere er over 1,5 KW.
Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens krav, men det er anbefalt.

Selger opplyser: Bytte av noen deler tilknyttet rørene til varmtvannsbereder under kjøkkenbenk, grunnet liten lekkasje.

Årsak / Konsekvens:
Anbefalt brukstid for varmtvannsberedere er normalt ca. 20 år.
Teknisk levetid er oppgitt å være ca. 15-30 år.

Denne berederen er nå ca. 19 år gammel og vurderes da til TG-2.

Automatisk vannstopper anbefales etter montert.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg Avløp

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Det er felles avløps-rør i bygget. Dette vil da falle inn under selskapets vedlikeholdsansvar og blir ikke vurdert i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Dette er en forenklet beskrivelse av el-anlegg, 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. Den bygningssakkyndig har verken kompetanse, autorisasjon eller lov til å foreta en tilstandsvurdering av et el-anlegg.

Sikringsskap plassert i trappeoppgang.

Hovedsikringer: 35 amp. Skru hovedsikring.
Jordfeilbryter.
Sikringer: Ulike type automatsikringer.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?		Ukjent.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		Ukjent.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for el-arbeider.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ukjent.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		Ukjent.

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	

Vurdering / Avvik

TG 2

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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.

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 samsvarserklæringer for utførte el-arbeider.

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 slik kontroll avdekker avvik, må det påregnes oppgraderinger av el-anlegg.
Omfang for dette er umulig å si noe om, før en slik kontroll evnt. er utført.

Bilder



Sikringskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukkingsapparat skal medfølge boligen ved salg.

Er det montert brannsluknings-utstyr: Ja. Det er monter slokke-apparat.

Er det montert røykvarsler: Ja.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ja	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?		Dette vil falle inn under selskapets ansvar, og blir ikke vurdert i denne rapporten.
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brann sikkerhet for bygningen ?		Dette vil falle inn under borettslagets/selskapets ansvar, og blir ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget
Hvis det ikke er avvik vedr. slukkeapparat og røykvarslere, skal dette vurderes til TG-0.

Lovlighet

Lovlighetsmangler, branceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Leilighet

Er det påvist avvik i forhold til krav til rømningsvei? Nei.
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling? Nei.

Signatur

Signatur



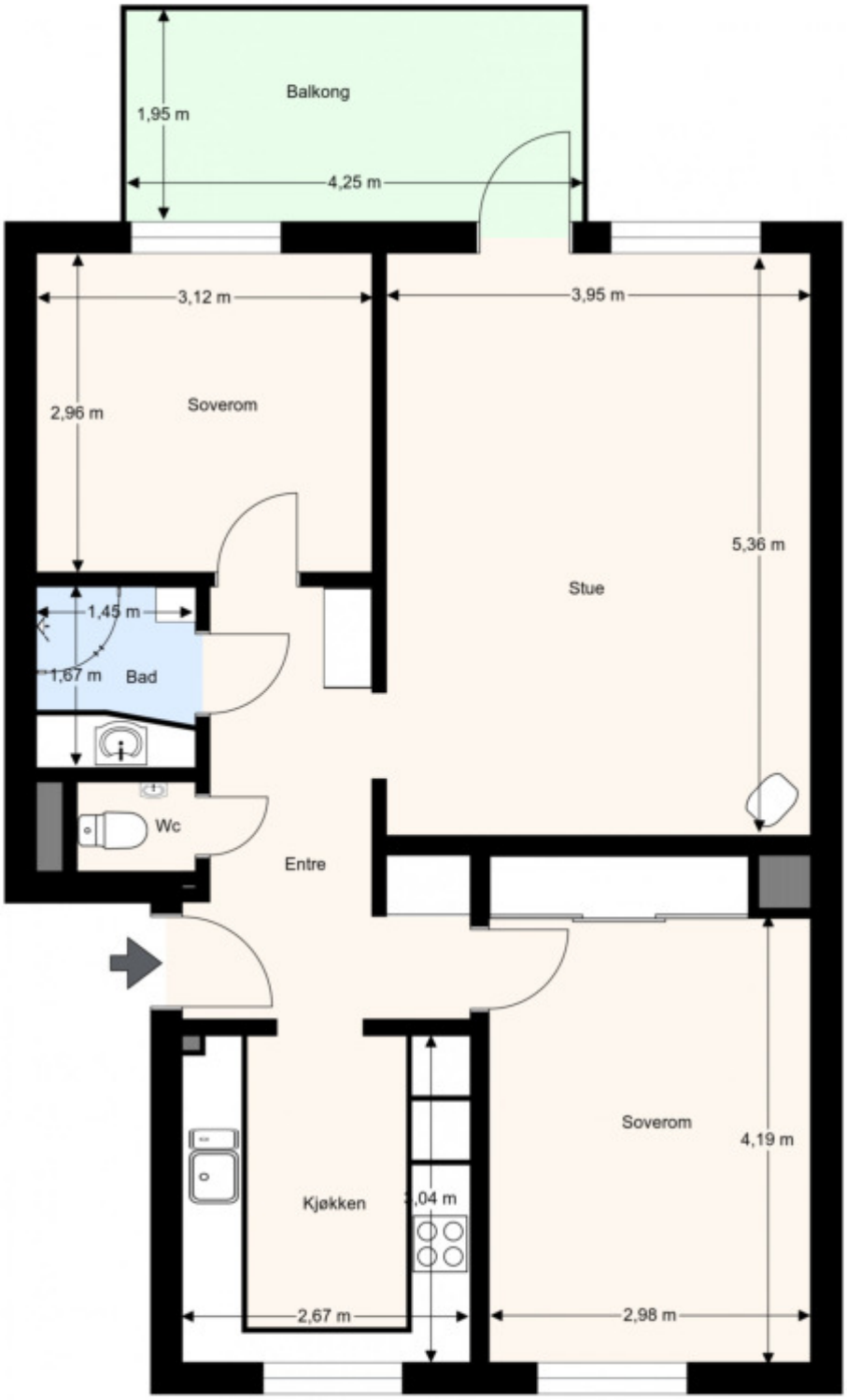
OSLO - 14.08.2025

Sted - Dato

RUNE KRISTIANSEN

PLANTEGNING

Rune Kristiansen Takst AS
Bergljots vei 3 A. Andel nr: 161. oppdrag nr: 25089



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 (WM)

Oppdragsnr.
159250482

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hans Henrik Grønsleth	Birgitte Hansen Rishatt

Gateadresse
Bergljots vei 3A

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: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring

Polise/avtalenr.: 3434071

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: 159250482

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utskifting av gamle rør og vannlås under kjøkkenvask, samt bytte av noen deler tilknyttet rørene til varmtvannsbereder under kjøkkenbenk, grunnet liten lekkasje.

Arbeid utført av: TOCHUKWU ENWEREOBI RORLEGGER BEDRIFT

Filer

Lekasje varmtvannsbereder under kjøkkenbenk Bergljots vei 3A 2025-04-12.pdf

Nye rør under kjøkkenvask Bergljots vei 3A 2025-03-05.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Peisen fungerer godt, men har noe redusert trekk.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250482

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I følge borettslagets nettsider, Vibbo, ble det utført radonmålinger vinteren 2022 i leiligheter i førsteetasje i alle blokker, i tillegg til enkelte kjellerområder, og noen leiligheter lenger opp i etasjene for å avdekke eventuell radon lenger opp. Resultatene viste at nivåene lå innenfor akseptable grenser.

21.1 Radonmåling

År	2022
Verdi	Ukjent

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Borettslaget tok opp et lån mars 2025 i forbindelse med rehabilitering av takene. Det har allerede vært gjennomført flere økninger av felleskostnadene siden 2022 for å hindre at økningen ble tatt i ett stort hopp. Det har ikke blitt varslet om ytterligere økninger av felleskostnader på nåværende tidspunkt. Ta eventuelt kontakt med styret for mer info rundt dette.

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: 159250482

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: 159250482

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Henrik Grønsleth	c7e63902c940fea94d689bd698b4f08ae7edc89c	29.07.2025 12:20:43 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Birgitte Hansen Rishatt	73c6feda9e668197085af365277363ba305965f2	04.08.2025 13:33:52 UTC	Signer authenticated by One time code

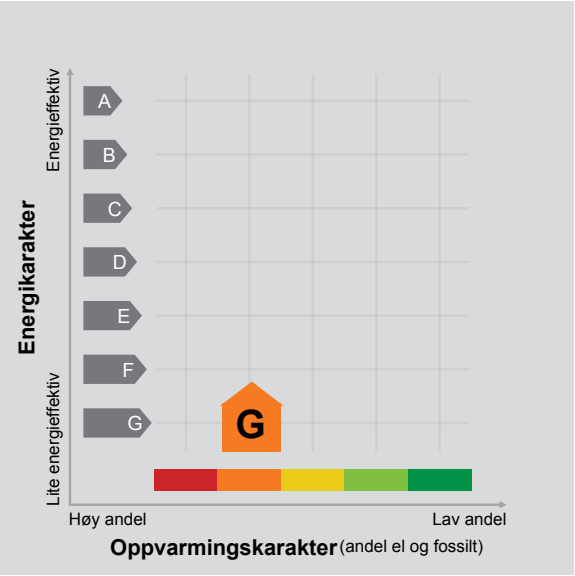
Document reference: 159250482

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Bergljots vei 3A
Postnummer	0575
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	30
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80285140
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-143054
Dato	02.07.2025



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 8 590 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:

8 546 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	33 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
- Tiltak utendørs
- Spar strøm på kjøkkenet
- Termografering og tetthetsprøving

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	1950
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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: 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 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: 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.

Tiltak 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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

8612720 34/408 25.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 25.06.2025.

Boligselskap:	34 Keyserløkka Nord Borettslag
Organisasjonsnr:	850.142.602
Andelseier:	Birgitte Hansen Rishatt Hans Henrik Grønsleth
Leieobjektnr:	408
Adresse:	Bergljots Vei 3 A, 0575 OSLO
Andelsnummer:	161
Borettsinnskudd:	kr 4.250,–
Hjemmeside:	http://www.keyserlokka.no

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208524631	A	27.870.082,-	13 år	12		Flyt	5,39%
* OBOS02-98208524658	A	6.991.746,-	30 år	12		Flyt	5,39%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.147,– pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	1.260,-	8.248,-	38.824,-	143.148,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS01-98208524631	140.035,-	1.256,-
* OBOS02-98208524658	35.130,-	119,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 176.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 22.05.2025

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 Anders Nicolai Trætteberg tlf.22 86 83 78 ev. pr. e-post: anders.nicolai.traetteberg@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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. 34
KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 2. april kl. 18:00 og lukker 6. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/34

Det holdes også et frivillig møte 2. april kl. 18:00 , Grenseveien 39. Det er møtelokalet til Keyserløkka Øst som ligger rett over Bunnpris. .

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

I forbindelse med generalforsamlingen arrangeres det et fysisk møte 2. april kl. 18:00 i Grenseveien 39. Det er møtelokalet til Keyserløkka Øst som ligger rett over Bunnpris.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Honorar til valgkomite
7. Beboersak: Utrede muligheter for flere sykkelparkeringer
8. Beboersak: Salg av tørkeloft til boligformål
9. Valg av tillitsvalgte

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Vegard Ramstad og Inger Unn Olsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1. Styrets årsberetning 2025.pdf

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 406 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 406 000

Sak 6

Honorar til valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 14 000

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til 14 000

Sak 7

Beboersak: Utrede muligheter for flere sykkelparkeringer

Forslag fremmet av:
Thorstein Wang, Bergljots vei 13 C

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Elsykler blir stadig mer populære. De gjør sykling tilgjengelig for stadig flere og gjør at man kan få dekket mange transportbehov i vårt nærområde med sykkel. Imidlertid er de også en del tyngre enn vanlige sykler. Dette gjør at den eksisterende løsningen for trygg sykkelparkering for borettslaget, med sykkelbod i kjelleren, blir for tungvindt.

Det nye sykkelskuret og parkeringene i garasjene er gode løsninger. Dessverre er det ikke nok plasser og det er venteliste, selv om hver husstand er begrenset til å disponere maks én plass. Det er synd. Det burde vært fullt mulig å få dekket behovet til alle i borettslaget for trygg og tilgjengelig sykkelparkering innenfor egen tomt. Det vil øke bokvaliteten betraktelig, samt gjøre borettslaget vårt (enda :D) mer attraktivt.

Styrets innstilling
Styret anser det som sannsynlig at bruk av sykkel, og da særlig større elsykler, vil fortsette å øke i fremtiden, og at det da også følger et økt behov for sykkelparkering. Det er de siste årene etablert flere trygge løsninger for dette i borettslaget, men det er venteliste for plass nå, og med ventet økt behov i fremtiden, er styret positivt til at en beboergruppe ser på ulike måter å møte dette behovet på.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen 2025 ber styret i Keyserløkka Nord Borettslag initiere en beboergruppe, som har som mål å utarbeide en plan for å øke antallet lett tilgjengelige, sikre sykkelparkeringer. Planen bør legges fremfor årsmøtet i 2026, slik at den kan vedtas eller avvises da. Planen bør inkludere en vurdering av beboerens behov, en beskrivelse av hvordan disse kan møtes, samt en plan for hvordan dette kan gjøre økonomisk forsvarlig og rettferdig.

Sak 8

Beboersak: Salg av tørkeloft til boligformål

Forslag fremmet av:
Arild Iversen, Bergljots Vei 9 C

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Mange borettslag har de senere årene solgt råloft/tørkeloft for utbygging, noe som gir både inntekter til fellesskapet og mulighet for større boligareal til toppetasje-beboere. På Keyserløkka Sør og Keyserløkka Øst har slike salg gitt borettslagene betydelige inntekter og redusert behovet for fremtidige låneopptak.

Borettslaget vårt står foran omfattende vedlikeholdsprosjekter, inkludert rehabilitering av tak, rørutskifting og baderomsoppgraderinger. Disse tiltakene vil medføre økt låneopptak og høyere felleskostnader. Salg av

tørkeloft vil kunne bidra til å redusere lånebehovet, og dermed holde felleskostnadene lavere enn de ellers ville vært.

I tillegg til inntektene fra selve salget, vil utvidede leiligheter gi økte felleskostnader fra de utbygde enhetene. Dette gir en varig inntektsøkning for borettslaget og kan bidra til å finansiere fremtidige oppgraderinger.

Tørkeloftene er fellesarealer som i dag ikke genererer inntekt. For å sikre at beboerne fortsatt har tilgang til gode tørkemuligheter, kan kompensasjon i form av tørkeskap eller andre løsninger bekostes av kjøperne. Styret kan fastsette detaljerte løsninger for dette basert på borettslagets behov.

Videre prosess

Dersom generalforsamlingen stiller seg positiv til dette forslaget, kan styret iverksette nødvendige prosesser for å tilrettelegge for salg, inkludert vurdering av økonomiske betingelser, eventuelle nødvendige vedtektsendringer og juridiske forhold.

Fordeler for borettslaget

- **Redusert låneopptak**: Salgsinntektene kan brukes til å redusere lånebehovet, noe som vil dempe økningen i felleskostnader.
- **Økte felleskostnader fra utbygde enheter**: Dette gir en langsiktig, stabil inntektskilde for borettslaget.
- **Ingen eksisterende boder berøres**: Kun tørkeloftene omfattes av ordningen.
- **Tilpasning av tørkemuligheter**: Alternativer som tørkeskap eller andre løsninger kan installeres, bekostet av kjøperne.

Styrets innstilling

Forslaget om salg av tørkeloft for boligformål er et tema som engasjerer mange i borettslaget. Noen ser på dette som en mulighet til å gi større variasjon i leilighetsstørrelser og bedre utnytte arealet i bygget. Andre er bekymret for at verdifulle fellesarealer forsvinner, og at en slik endring vil komme noen få til gode, mens ulempene fordeles på fellesskapet.

På generalforsamlingen i fjor ble det vedtatt å gi styret mandat til å utrede slike retningslinjer, og dette arbeidet pågår. Noen av de viktigste spørsmålene som må avklares er:

1. Hvordan salgsprisen skal beregnes i et fremtidig marked med ukjente eiendomspriser og utbyggingskostnader.
2. Hvordan felleskostnadene for utbygde leiligheter skal justeres for å sikre rettferdig fordeling.
3. Hvordan fremtidige låneopptak skal fordeles når størrelsen på leilighetene endres.

Dersom forslaget vedtas før slike retningslinjer er på plass, risikerer vi en uavklart situasjon hvor salg er tillatt, men det mangler nødvendige føringer for gjennomføringen. Dette kan føre til usikkerhet både for de som ønsker å kjøpe areal og for borettslaget som helhet.

For å sikre en rettferdig og forutsigbar prosess anbefaler styret at saken utsettes inntil retningslinjene er ferdigstilt og kan behandles samlet. Styret vil derfor anbefale generalforsamlingen å stemme mot forslaget på nåværende tidspunkt, men vil fortsette arbeidet med å utrede en helhetlig løsning som kan behandles på et senere tidspunkt.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at andelseiere i 4. etasje skal kunne kjøpe og bygge ut tørkeloftet over egen leilighet (fellesareal). Styret har allerede mandat til å utrede konkrete økonomiske betingelser, vedtektsendringer og juridiske forhold før et endelig forslag legges frem for generalforsamlingen. Det presiseres at boder ikke omfattes av dette vedtaket.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Jan Ludvig Vinningland

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

- Simen Gjerstad Blokkhus

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

- Audny Chris Holsen
- Henrik Sømo Solberg
- Vanja Soløst

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

- Jonas Johannesen Håland
- Silje Salvesen

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

- Geir Nordanger
- Håkon Wang Schütt

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2025.pdf

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Jan Ludvig Vinningland

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

- Henrik Sømo Solberg

Styrets årsberetning 2025

Møtevirksomhet

Siden det konstituerende møtet 10. juni 2024 har styret avviklet

- 9 ordinære styremøter
- Regnskapsmøte
- Møte med leverandør av vaktmestertjenester
- Tilbudsbefaring takprosjekt
- 2 avklarende møter for takprosjektet
- Kontraktsmøte for takprosjektet
- Oppstartsmøte for takprosjektet

Bygninger og forsikringer

Det er 195 enheter i borettslaget.

Borettslaget har forsikring i Gjensidige Forsikring. I denne styreperioden er det registrert to vannskader og en skade på varmekabler i baderom.

Økonomi

For å dekke utgifter til takrehabilitering tok borettslaget i mars 2025 opp et nytt lån på 23 mill. i OBOS-Banken med en nominell rente på 5.5 % og med innfrielsestid på 30 år. Borettslaget har i tillegg et lån i samme bank på 28 mill. med innfrielsestid i mars 2038.

I 2023 ble det installert vannmålere i alle bygg, noe som har ført til en betydelig reduksjon i utgiftene til vann og avløp. I 2024 var de totale utgiftene 1.1 millioner kroner. Uten vannmålere ville kostnaden ha vært 1.8 millioner kroner, noe som tilsvarer en årlig besparelse på 700 000 kroner. Før vannmålerne ble installert, beregnet kommunen forbruket basert på det totale bygningsarealet. Våre vannmålere viser at det faktiske forbruket er betydelig lavere.

Informasjon og kommunikasjon

Styret er opptatt av å ha god kommunikasjon med beboerne og bruker Vibbo som informasjonskanal. Statistikken viser at 190 av 195 boliger har en eller flere beboere som er logget på Vibbo, og at opp mot 500 meldinger har blitt sendt på Vibbo i løpet av det siste året. Styret har også lagt ut jevnlig informasjon om pågående prosjekter og skrevet to beboerbrev.

Vedlikehold og prosjekter

- Bytte til LED i alle fellesarealer
- Lys i sykkelskuret
- Økt kapasitet for strøm i GV37 for å hindre overbelastning ved elbil-lading
- Bedre trådløs-dekning for elbil-ladere nedenfor Grenseveien 23
- Bytte av gamle oljefylte tilførselskabler til alle tavlerom

Helse, miljø og sikkerhet

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

Parkering

Borettslaget disponerer 33 utendørs parkeringsplasser som leies ut til beboere for 450 per måned. Per 13. mars 2025 er det 20 beboere på venteliste, og den neste som blir tildelt parkeringsplass har stått på venteliste siden juni 2023. Det er montert ladestolper på 31 parkeringsplasser, og beboere kan bestille lader på borettslagets egen side hos www.elaway.no.

Borettslaget disponerer også parkeringsplasser for store transport-sykler og el-sykler. Sykkelskuret mellom Grenseveien 29 og 31 har 16 plasser, og garasjen rett nedenfor Bergljots vei 13C har 8 parkeringsplasser. Per 13. mars 2025 er det 3 på venteliste for sykkelparkering.

Sosiale arrangement

- 17. mai med flaggheising og musikk av Hasle skolekorps
- Dugnad høst og vår med grilling og sosialt samvær
- Julegrantenning med pepperkaker, gløgg og julesang akkompagnert av Hasle skolekorps. Julenissen kom i år også til stor begeistring for store og små.



Julenissen var en populær gjest ved julegrantenninga 1. desember 2024

Til generalforsamlingen i Keyserløkka Nord Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Keyserløkka Nord Borettslag som består av balanse per 31. desember 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.

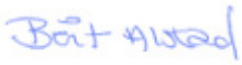
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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.

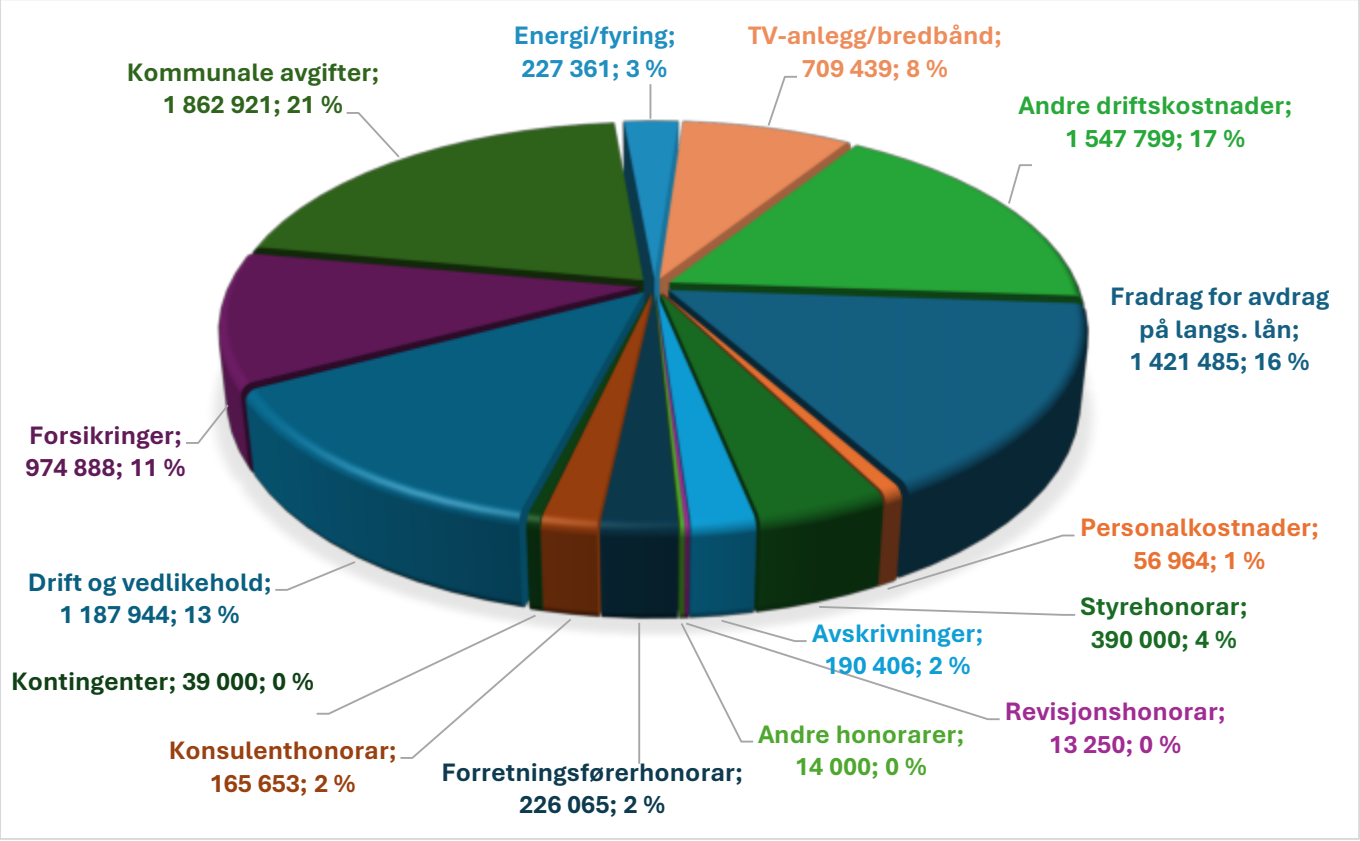
Oslo, 11.mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Diagrammet under er ment å illustrere kostnadsbildet til Keyserløkka Nord borettslag for 2024. I diagrammet er også avdrag på lån inkludert, selv om dette ikke er en direkte kostnad.

Andelseiere kan samtidig benytte diagrammet og fordelingen av kostnader til eget bruk for å regne ut omtrent hva felleskostnadene går til.



KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG

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.		**4 719 430**	**3 285 836**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 842 010	-4 347 847
Tilbakeføring av avskrivning	14	190 406	235 631
Tillegg salgssum anl. midler		0	245 775
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-30 758	-558 650
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 421 485	-25 139 996
Innsk. øremerk. bankkto		-1 808	-5 425
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**2 578 364**	**1 433 594**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**19**	**7 297 795**	**4 719 431**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		7 760 443	5 541 310
Kortsiktig gjeld		-462 648	-821 879
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**19**	**7 297 795**	**4 719 431**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 556 249	11 457 645	12 691 000	12 690 000
Ladeinntekter EL-bil		31 531	0	0	0
Andre inntekter	3	250 660	484 244	72 000	72 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**12 838 440**	**11 941 889**	**12 763 000**	**12 762 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-56 964	-57 810	-58 000	-58 000
Styrehonorar	5	-390 000	-390 000	-390 000	-406 000
Avskrivninger	14	-190 406	-235 631	-227 000	-227 000
Revisjonshonorar	6	-13 250	-13 250	-13 000	-14 000
Andre honorarer		-14 000	-20 000	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-226 065	-214 685	-228 000	-239 000
Konsulenthonorar	7	-165 653	-567 821	-500 000	-1 000 000
Kontingenter		-39 000	-39 000	-39 000	-39 000
Drift og vedlikehold	8	-1 187 944	-8 732 005	-2 250 000	-1 000 000
Forsikringer		-974 888	-862 264	-948 000	-1 138 000
Kommunale avgifter	9	-1 862 921	-1 699 531	-2 637 000	-2 079 480
Energi/fyring		-227 361	-193 380	-210 000	-195 000
TV-anlegg/bredbånd		-709 439	-710 424	-750 000	-740 000
Andre driftskostnader	10	-1 547 799	-1 499 581	-1 405 000	-1 484 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 605 690**	**-15 235 382**	**-9 675 000**	**-8 639 480**
DRIFTSRESULTAT		**5 232 751**	**-3 293 494**	**3 088 000**	**4 122 520**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	250 792	217 909	0	0
Finanskostnader	12	-1 641 533	-1 272 263	-1 652 000	-1 565 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 390 741**	**-1 054 353**	**-1 652 000**	**-1 565 000**
ÅRSRESULTAT		**3 842 010**	**-4 347 847**	**1 436 000**	**2 557 520**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 842 010	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-4 347 847		

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

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	33 395 047	33 395 047
Tomt		5 039 565	5 039 565
Andre varige driftsmidler	14	452 657	612 304
Miljøbankkonto, øremerket		90 600	47 238
SUM ANLEGGSMIDLER		**38 977 869**	**39 094 155**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	250
Forskuddsbetalte kostnader		5 523	68 216
Driftskonto OBOS-banken		2 958 656	1 817 683
Sparekonto OBOS-banken		4 796 264	3 655 161
SUM OMLØPSMIDLER		**7 760 443**	**5 541 310**
SUM EIENDELER		**46 738 312**	**44 635 464**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 195 * 100		19 500	19 500
Opptjent egenkapital		16 823 718	12 981 708
SUM EGENKAPITAL		**16 843 218**	**13 001 208**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	28 488 926	29 910 411
Borettsinnskudd	16	861 200	861 200
Avsetning bomiljøtiltak	17	82 320	40 766
SUM LANGSIKTIG GJELD		**29 432 446**	**30 812 377**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		453 930	813 111
Påløpte renter		8 718	8 768
SUM KORTSIKTIG GJELD		**462 648**	**821 879**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**46 738 312**	**44 635 464**
Pantstillelse	18	45 718 200	45 718 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2025
Styret i Keyserløkka Nord Borettslag

Jan Ludvig Vinningland /s/ Torgeir Olav Martinussen /s/ Hanne Paulsen /s/

Vegard Ramstad /s/

NOTE: 1

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

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 verdi-fallet 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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	12 292 464
Parkering	175 050
Forretningslokale	146 928
Trimrom	31 500
Fryseboks	17 100
Sykkelparkering	12 300
Eiendomsskatt	5 040
Fryseboks	1 575
Sykkelparkering	1 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 682 957**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-111 408
Parkering	-15 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 556 249**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Etterfakturering parkeringsplass	12 150
Automatpenger vaskeri	29 165
Klimatilskudd fra Klimaetaten	109 807
Viderefakturering- vedlikehold varmtvannstank i kjeller	5 625
Viderefakturering- arbeid i sikringsskao	6 268
Oppstartsgebyr- leie sykkelgarasje	1 000
Tomteleie/snøybrøyting, garasjelag	78 445

Utleie av velferdsrom	8 200
SUM ANDRE INNTEKTER	**250 660**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-56 964
SUM PERSONALKOSTNADER	**-56 964**

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 390 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 913, jf. noten om andre driftskostnader og velferdskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-29 965
Multiconsult AS- prosjektering	-135 688
SUM KONSULENTHONORAR	**-165 653**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-489 527
Drift/vedlikehold elektro	-553 457
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-96 495
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 109
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-10 997
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-13 778
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-5 582
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 187 944**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-5 042
Vann- og avløpsavgift	-1 064 421
Feieavgift	-48 688
Renovasjonsavgift	-744 769
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 862 921**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 000
Container	-126 828
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 451
Driftsmateriell	-67 449
Lyspærer og sikringer	-8 306
Vaktmestertjenester	-784 965
Renhold ved firmaer	-361 634
Snørydding	-82 438
Andre fremmede tjenester	-60 184
Trykksaker	-41
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 083
Andre kontorkostnader	-7 448
Porto	-25
Drivstoff biler, maskiner osv.	-9 538
Gaver	-1 089
Bank- og kortgebyr	-3 285
Velferdskostnader	-15 037
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 547 799**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	14 622
Renter av sparekonto i OBOS-banken	142 911
Kundeutbytte fra Gjensidige	93 259
SUM FINANSINNTEKTER	**250 792**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-1 638 717
Renter på leverandørgjeld	-2 816
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 641 533**

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Søpplekurver		
Tilgang		
2021	51 429	
Avskrevet tidligere	-38 572	
Avskrevet i år	-12 856	
		1
Gressklipper nr. 2		
Tilgang		
2004	57 970	
Avskrevet tidligere	-57 969	
		1
Gressklipper nr. 3		
Tilgang	39	
2004	804	
Avskrevet tidligere	-39 803	
		1
Kopimaskin		
Tilgang		
2003	61 888	
Avskrevet tidligere	-61 887	
		1
Snøfreser nr. 1		
Tilgang		
2020	84 375	
Avskrevet tidligere	-67 500	
Avskrevet i år	-16 874	
		1
TRENINGSUTSTYR		
Tilgang		
2023	25 567	
Avskrevet tidligere	-7 812	

Avskrevet i år	-8 522	
		9 233
Diverse installasjoner		
Kostpris	400 000	
Avskrevet tidligere	-399 999	
		1
Lekeplass		
Tilgang		
2018	223 538	
Avskrevet tidligere	-223 537	
		1
Leskur		
Tilgang		
2023	62 957	
Avskrevet tidligere	-9 444	
Avskrevet i år	-12 591	
		40 922
Sykkelbod		
Tilgang		
2023	470 126	
Avskrevet tidligere	-47 012	
Avskrevet i år	-94 025	
		329 089
SYKKELSTATIV		
Tilgang		
2019	364 312	
Tilgang		
2020	98 894	
Avskrevet tidligere	-423 649	
Avskrevet i år	-39 556	
		1
Løvblåser		
Tilgang		
2024	30 758	
Avskrevet i år	-5 982	
		24 777
Traktorgarasje- Anlegget avskrives ikke		
Tilgang		
1975	36 628	
Tilgang		
1994	12 000	
		48 628
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**452 657**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-190 406**

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Handelsbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 15 år.

	-31 004	
Opprinnelig 2023	107	
Nedbetalt tidligere	1 093 696	
Nedbetalt i år	1 421 485	
		-28 488
		926
		-28 488
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**926**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-82 320
	-82 320

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

Borettsinnskudd	861 200
Pantelån	28 488 926
TOTALT	**29 350 126**

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

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

0034 Keyserløkka Nord Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Jan Ludvig Vinningland (1 år)	Adresse: Bergljots vei 5 C E-postadresse:

B. Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Simen Gjerstad Blokkhus (2 år)	Adresse: Bergljots vei 13 B E-postadresse:
Navn: Audny Chris Holsen (1 år)	Adresse: Bergljots vei 3 A E-postadresse:
Navn: Vanja Soløst (1 år)	Adresse: Grenseveien 27 E-postadresse:
Navn: Henrik Sømo Solberg (1 år)	Adresse: Bergljots vei 3 B E-postadresse:

C. Som varamedlemmer foreslås:

Navn: Silje Salvesen (1 år)	Adresse: Bergljots vei 5 A E-postadresse:
Navn: Jonas Johannesen Håland (1 år)	Adresse: Bergljots vei 1 C E-postadresse:

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Jan Ludvig Vinningland	Adresse: Se over

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Henrik Sømo Solberg	Adresse: Se over

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Geir Nordanger	Adresse: Bergljots vei 1 B E-postadresse:
Navn: Håkon Wang Schütt	Adresse: Bergljots vei 5 A E-postadresse:

Dato: 13.mars 2025 i valgkomiteen for Keyserløkka Nord Borettslag

…….. ……..

Sahar Guttormsen Geir Nordanger

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 2.04.25 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 6.04.25
Selskapsnummer: 34 **Selskapsnavn:** KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Vegard Ramstad og Inger Unn Olsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 406 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Honorar til valgkomite

Valgkomiteens godtgjørelse settes til 14 000

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Beboersak: Utrede muligheter for flere sykkelparkeringer

Generalforsamlingen 2025 ber styret i Keyserløkka Nord Borettslag initiere en beboergruppe, som har som mål å utarbeide en plan for å øke antallet lett tilgjengelige, sikre sykkelparkeringer. Planen bør legges fremfor årsmøtet i 2026, slik at den kan vedtas eller avvises da. Planen bør inkludere en vurdering av beboerens behov, en beskrivelse av hvordan disse kan møtes, samt en plan for hvordan dette kan gjøre økonomisk forsvarlig og rettferdig.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Beboersak: Salg av tørkeloft til boligformål

Generalforsamlingen vedtar at andelseiere i 4. etasje skal kunne kjøpe og bygge ut tørkeloftet over egen leilighet (fellesareal). Styret har allerede mandat til å utrede konkrete økonomiske betingelser, vedtektsendringer og juridiske forhold før et endelig forslag legges frem for generalforsamlingen. Det presiseres at boder ikke omfattes av dette vedtaket.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Jan Ludvig Vinningland

Styremedlem 2 år (kun 1 skal velges)

- [ ] Simen Gjerstad Blokkhus

Styremedlem 1 år (kun 3 skal velges)

- [ ] Audny Chris Holsen
- [ ] Henrik Sømo Solberg
- [ ] Vanja Soløst

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Jonas Johannesen Håland
- [ ] Silje Salvesen

Valgkomité (kun 2 skal velges)

- [ ] Geir Nordanger
- [ ] Håkon Wang Schütt

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Jan Ludvig Vinningland

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Henrik Sømo Solberg

**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 KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 850142602
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 2. april kl. 18:00 til 6. april kl. 18:00 og møtet ble avholdt 2. april 2025, Grenseveien 39. Det er møtelokalet til Keyserløkka Øst som ligger rett over Bunnpris. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 149.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **128**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Vegard Ramstad og Inger Unn Olsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **129**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **124**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **123**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 406 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 406 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **114**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Honorar til valgkomite

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 14 000

> **Forslag til vedtak:**
> Valgkomiteens godtgjørelse settes til 14 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **112**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Beboersak: Utrede muligheter for flere sykkelparkeringer

Fremmet av: Thorstein Wang, Bergljots vei 13 C

Elsykler blir stadig mer populære. De gjør sykling tilgjengelig for stadig flere og gjør at man kan få dekket mange transportbehov i vårt nærområde med sykkel. Imidlertid er de også en del tyngre enn vanlige sykler. Dette gjør at den eksisterende løsningen for trygg sykkelparkering for borettslaget, med sykkelbod i kjelleren, blir for tungvindt.

Det nye sykkelskuret og parkeringene i garasjene er gode løsninger. Dessverre er det ikke nok plasser og det er venteliste, selv om hver husstand er begrenset til å disponere maks én plass. Det er synd. Det burde vært fullt mulig å få dekket behovet til alle i borettslaget for trygg og tilgjengelig sykkelparkering innenfor egen tomt. Det vil øke bokvaliteten betraktelig, samt gjøre borettslaget vårt (enda :D) mer attraktivt.

Styrets innstilling
Styret anser det som sannsynlig at bruk av sykkel, og da særlig større elsykler, vil fortsette å øke i fremtiden, og at det da også følger et økt behov for sykkelparkering. Det er de siste årene etablert flere trygge løsninger for dette i borettslaget, men det er venteliste for plass nå, og med ventet økt behov i fremtiden, er styret positivt til at en beboergruppe ser på ulike måter å møte dette behovet på.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen 2025 ber styret i Keyserløkka Nord Borettslag initiere en beboergruppe, som har som mål å utarbeide en plan for å øke antallet lett tilgjengelige, sikre sykkelparkeringer. Planen bør legges fremfor årsmøtet i 2026, slik at den kan vedtas eller avvises da. Planen bør inkludere en vurdering av beboerens behov, en beskrivelse av hvordan disse kan møtes, samt en plan for hvordan dette kan gjøre økonomisk forsvarlig og rettferdig.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **116**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Beboersak: Salg av tørkeloft til boligformål

Fremmet av: Arild Iversen, Bergljots Vei 9 C

Mange borettslag har de senere årene solgt råloft/tørkeloft for utbygging, noe som gir både inntekter til fellesskapet og mulighet for større boligareal til toppetasje-beboere. På Keyserløkka Sør og Keyserløkka Øst har slike salg gitt borettslagene betydelige inntekter og redusert behovet for fremtidige låneopptak.

Borettslaget vårt står foran omfattende vedlikeholdsprosjekter, inkludert rehabilitering av tak, rørutskifting og baderomsoppgraderinger. Disse tiltakene vil medføre økt låneopptak og høyere felleskostnader. Salg av tørkeloft vil kunne bidra til å redusere lånebehovet, og dermed holde felleskostnadene lavere enn de ellers ville vært.

I tillegg til inntektene fra selve salget, vil utvidede leiligheter gi økte felleskostnader fra de utbygde enhetene. Dette gir en varig inntektsøkning for borettslaget og kan bidra til å finansiere fremtidige oppgraderinger.

Tørkeloftene er fellesarealer som i dag ikke genererer inntekt. For å sikre at beboerne fortsatt har tilgang til gode tørkemuligheter, kan kompensasjon i form av tørkeskap eller andre løsninger bekostes av kjøperne. Styret kan fastsette detaljerte løsninger for dette basert på borettslagets behov.

Videre prosess
Dersom generalforsamlingen stiller seg positiv til dette forslaget, kan styret iverksette nødvendige prosesser for å tilrettelegge for salg, inkludert vurdering av økonomiske betingelser, eventuelle nødvendige vedtektsendringer og juridiske forhold.

Fordeler for borettslaget

-

Redusert låneopptak: Salgsinntektene kan brukes til å redusere lånebehovet, noe som vil dempe økningen i felleskostnader.

- **Økte felleskostnader fra utbygde enheter**: Dette gir en langsiktig, stabil inntektskilde for borettslaget.
- **Ingen eksisterende boder berøres**: Kun tørkeloftene omfattes av ordningen.
- **Tilpasning av tørkemuligheter**: Alternativer som tørkeskap eller andre løsninger kan installeres, bekostet av kjøperne.

Styrets innstilling
Forslaget om salg av tørkeloft for boligformål er et tema som engasjerer mange i borettslaget. Noen ser på dette som en mulighet til å gi større variasjon i leilighetsstørrelser og bedre utnytte arealet i bygget. Andre er bekymret for at verdifulle fellesarealer forsvinner, og at en slik endring vil komme noen få til gode, mens ulempene fordeles på fellesskapet.

På generalforsamlingen i fjor ble det vedtatt å gi styret mandat til å utrede slike retningslinjer, og dette arbeidet pågår. Noen av de viktigste spørsmålene som må avklares er:

1. Hvordan salgsprisen skal beregnes i et fremtidig marked med ukjente eiendomspriser og utbyggingskostnader.
2. Hvordan felleskostnadene for utbygde leiligheter skal justeres for å sikre rettferdig fordeling.
3. Hvordan fremtidige låneopptak skal fordeles når størrelsen på leilighetene endres.

Dersom forslaget vedtas før slike retningslinjer er på plass, risikerer vi en uavklart situasjon hvor salg er tillatt, men det mangler nødvendige føringer for gjennomføringen. Dette kan føre til usikkerhet både for de som ønsker å kjøpe areal og for borettslaget som helhet.

For å sikre en rettferdig og forutsigbar prosess anbefaler styret at saken utsettes inntil retningslinjene er ferdigstilt og kan behandles samlet. Styret vil derfor anbefale generalforsamlingen å stemme mot forslaget på nåværende tidspunkt, men vil fortsette arbeidet med å utrede en helhetlig løsning som kan behandles på et senere tidspunkt.

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

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **97**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Jan Ludvig Vinningland (118 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jan Ludvig Vinningland

Styremedlem 2 år (2 år)
Følgende ble valgt:
Simen Gjerstad Blokkhus (114 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Simen Gjerstad Blokkhus

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Audny Chris Holsen (109 stemmer)
Henrik Sømo Solberg (108 stemmer)
Vanja Soløst (107 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Audny Chris Holsen
Henrik Sømo Solberg
Vanja Soløst

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jonas Johannesen Håland (109 stemmer)
Silje Salvesen (109 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jonas Johannesen Håland
Silje Salvesen

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Geir Nordanger (110 stemmer)
Håkon Wang Schütt (107 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Geir Nordanger
Håkon Wang Schütt

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan Ludvig Vinningland (120 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jan Ludvig Vinningland

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Henrik Sømo Solberg (114 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Henrik Sømo Solberg

VEDTEKTER

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

4-4 Porttelefoner med kamera

(1) Borettslaget kan benytte porttelefonanlegg med kamerafunksjon.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 2-4 varamedlemmer. Begge kjønn skal være representert blant styrets faste medlemmer.

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

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig

kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

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

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

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

HUSORDENSREGLER

Husordensregler for Borettslaget Keyserløkka nord B/L

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

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

RO

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

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

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

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

OPPHOLD I TRAPPEOPPGANGER/VASK AV TRAPPER

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

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

AVFALL

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

LUFTING

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

VASKERIENE

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

TØRKEPLASSENE

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

LÅSING OG SLUKKING

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

OVERLATING AV BRUK

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

DYREHOLD

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

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

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

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

BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

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

    Bygningsmessige endringer inkluderer, men er ikke begrenset til:

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

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

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

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

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

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

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

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

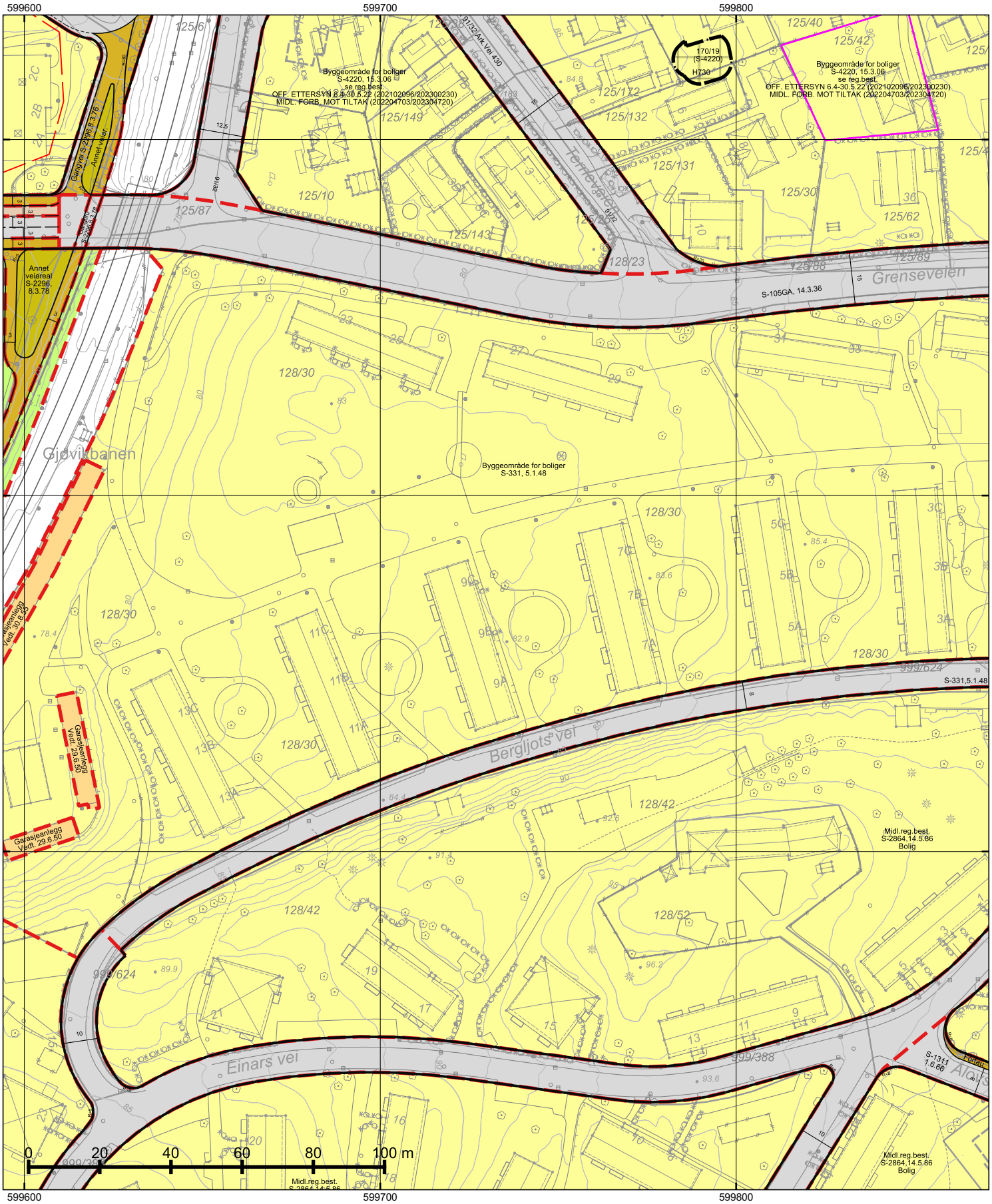
24. Unødig bil- og motorsykkelkjøring på anleggets veier er ikke tillatt. Det må heller ikke hensettes kjøretøyer, tilhengere ol utenfor oppmerkede felter på anlegget. Alle beboere har et felles ansvar for at anleggets eiendom, bygninger, maskiner og grøntanlegg holdes i forsvarlig stand.

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

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

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

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.02.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

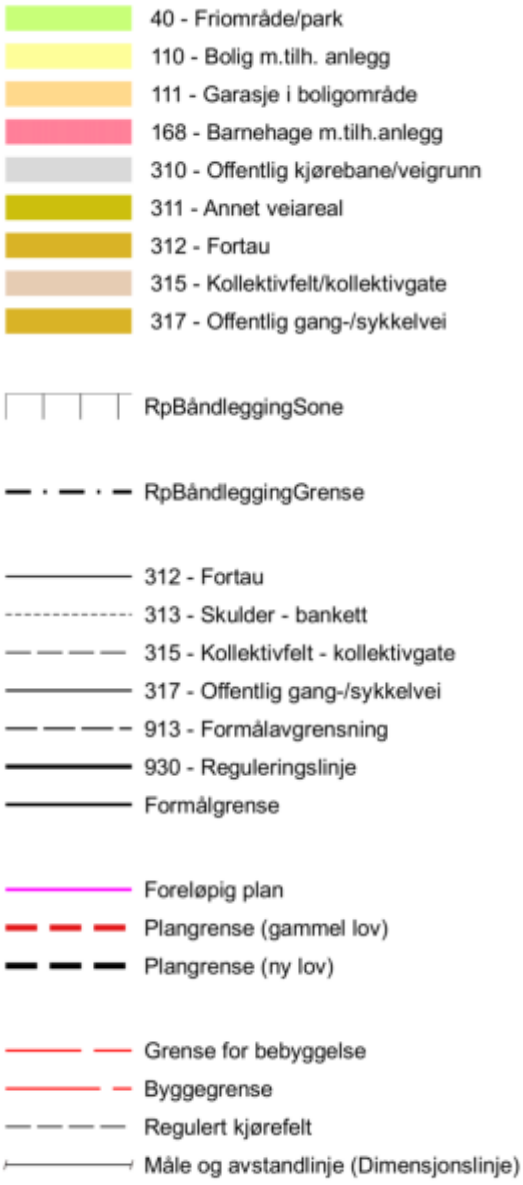
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

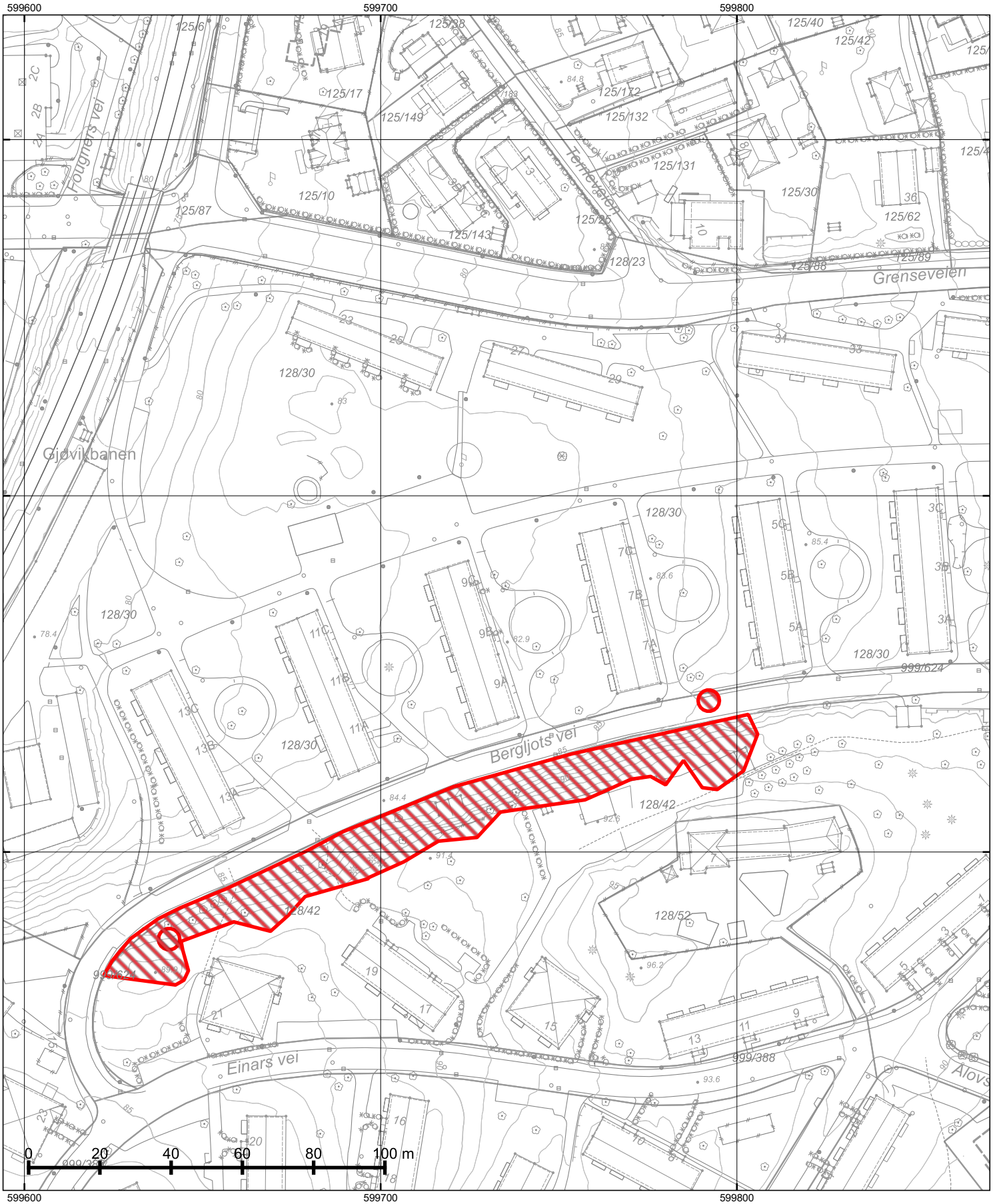
PlottID/Best.nr: 127453/ 86485974
Adresse: BERGLJOTS VEI 7A
Gnr/Bnr: 128/30
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005778
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.02.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

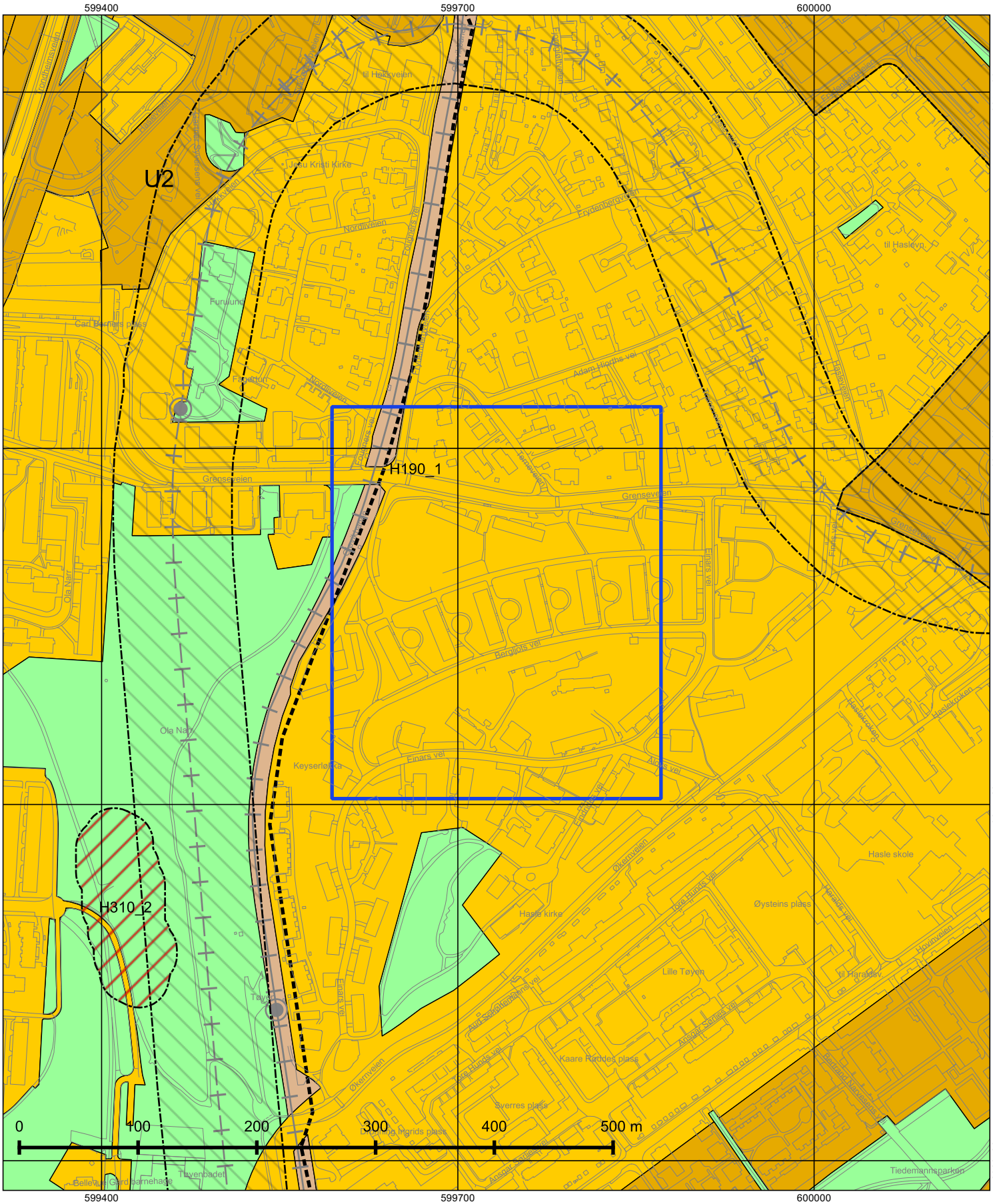
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 127453/ 86485974
Adresse: BERGLJOTS VEI 7A
Gnr/Bnr: 128/30

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005778
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.02.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 127453/86485974
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005778

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



S-331

Oslo

S-331

Regulerings- og bebyggelsesplan med vedtekter for del av Keyserløkka.

Vedtaksdato: 05.01.1948

Vedtatt av: Forsynings og gjennreisningsdepartementet

Vedtaksdokumenter:

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5. Det oppsettes felles antenneanlegg for hver bygning.

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

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

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

§ 9. Det tillates ikke oppsatt gjerder.

§ 10. I samtlige blokker forutsettes innredet gjennomgående leiligheter.

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

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

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

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

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

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

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Carl Erik Kraabøl
BERGLJOTS VEI 7A

Dato: 28.02.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86485974
7657793

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.128 BNR. 30

Vi viser til bestilling av 20240228 for BERGLJOTS VEI 7A.

GNR. 128 BNR. 30

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.09.1947.

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

40103 m²

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

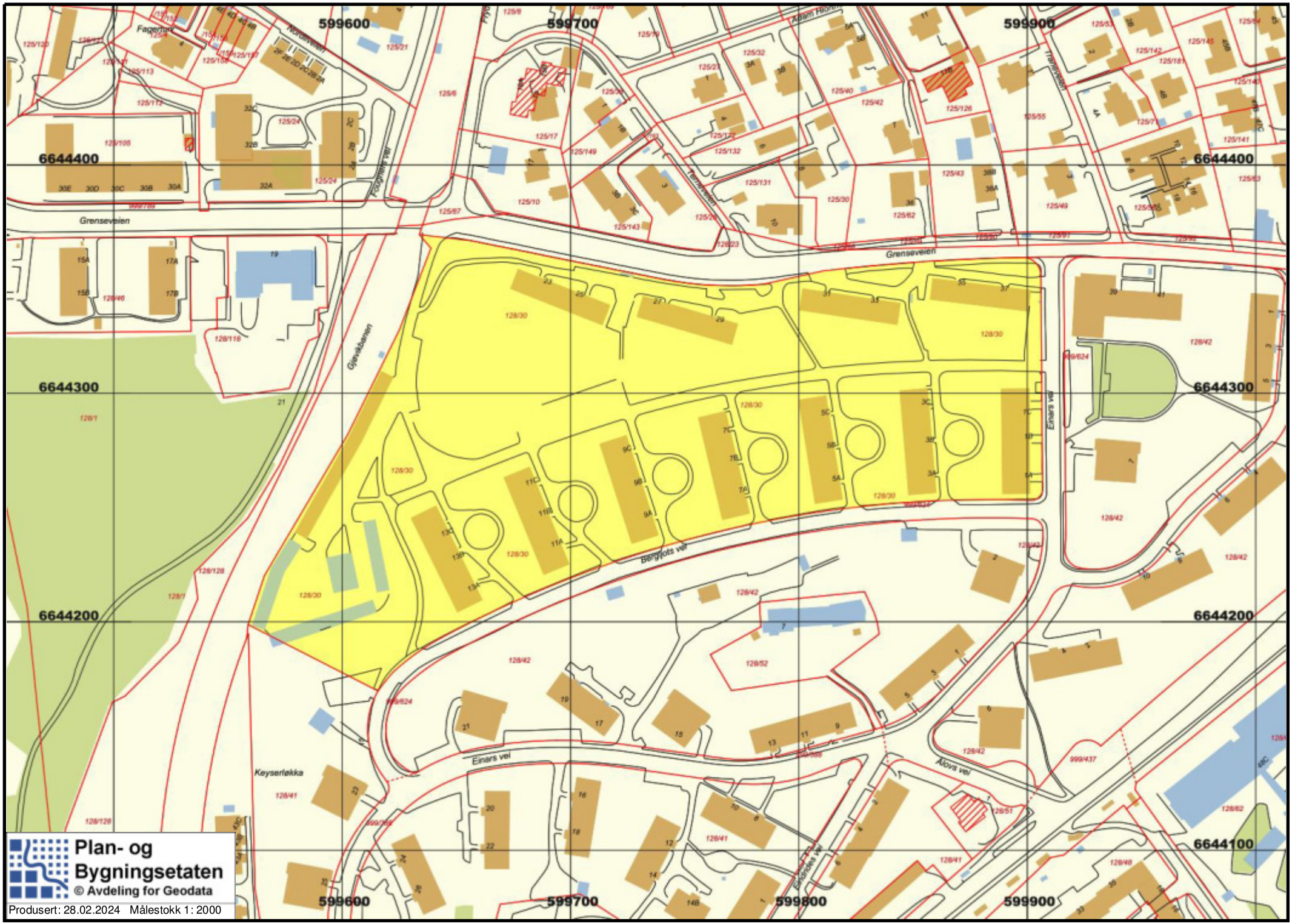
Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


599600
599700
599800
599900
6644400
6644300
6644200
6644100
Grensveien
Gjøvikbanen
Einars vei
Bergjots vei
Keyserløkka
Alova vei
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 28.02.2024 Målestokk 1: 2000

FERDIGATTEST - BOLIGBLOKK - 1955

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr. 627/48.

distr.nr.

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

På matr.nr.

Gr.nr. 128, br.nr. 30, blokk 2.

Tomt nr. vei nr. Bergljots vei 3 A-B-C, Keyserlökka

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

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

Ansvarshavende: Murm. Rolf Larsen, Grimstadgt. 23, Oslo.

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

Ved den avsluttende synsforretning den 10/10-50 ble det 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 23/12-54. vann- og kloakkvesenet 20/11-50.

Feiervesenet 14/6-50. ~~heiskontrollen~~

~~Gebyr beregnet etter regulativet:~~

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

Oslo, bygningskontrollen den 20. april 1955.

BYGNINGSINSPEKTØR. i Nordre distrikt, Akeravd.

G. Amundsen
kst.

Skjema B. 23.

FERDIGATTEST - BALKONGER - 2010

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 13042010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200708255-25 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Erland Per Volden	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BERGLJOTS VEI 3	Eiendom:	128/30/0/0
Tiltakshaver:	Keyserløkka Nord Brl.	Adresse:	Bergljots vei 5 C, 0575 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	pb 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - BERGLJOTS VEI 3

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

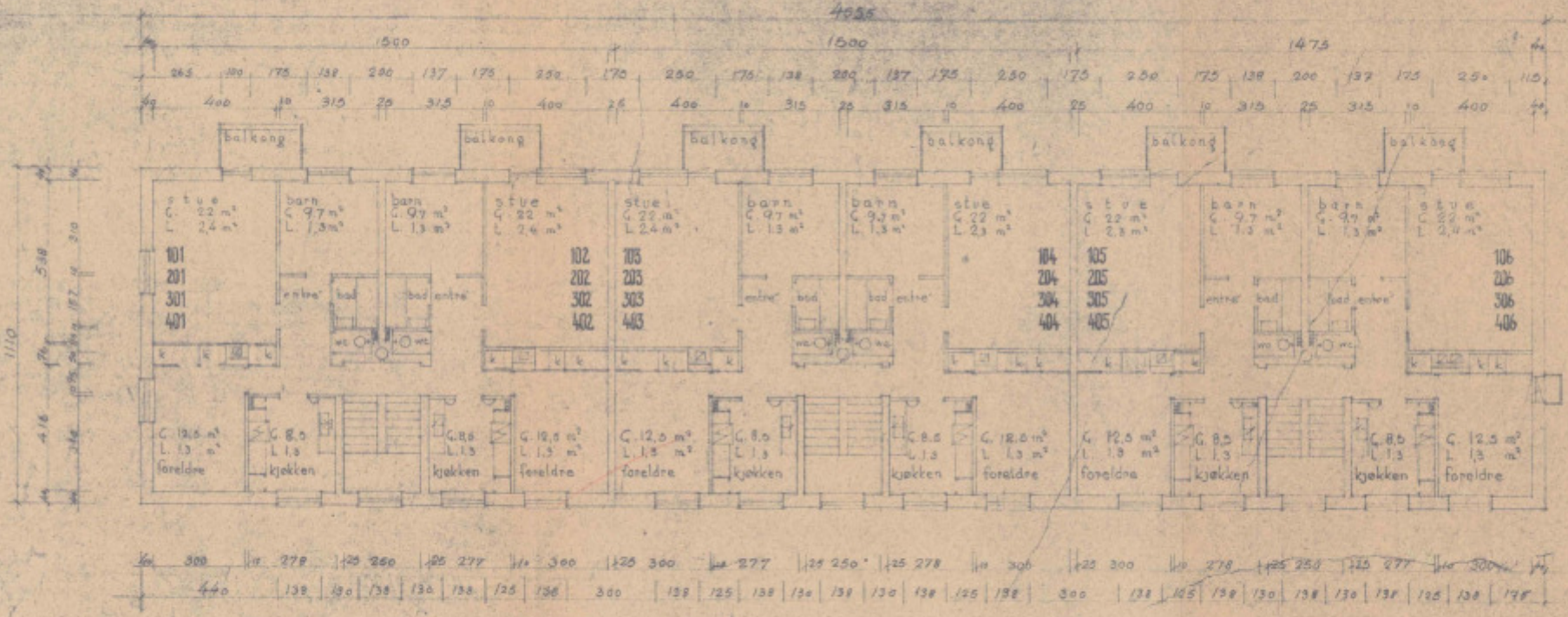
Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

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

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

ORIGINALE BYGGETEGNINGER

AKER BYGNINGSKONTROLL
0427 • 16 JAN 1948
GNR. 131 BR. 162 II
BILAG NR. 92



KEYSERLØKKA I

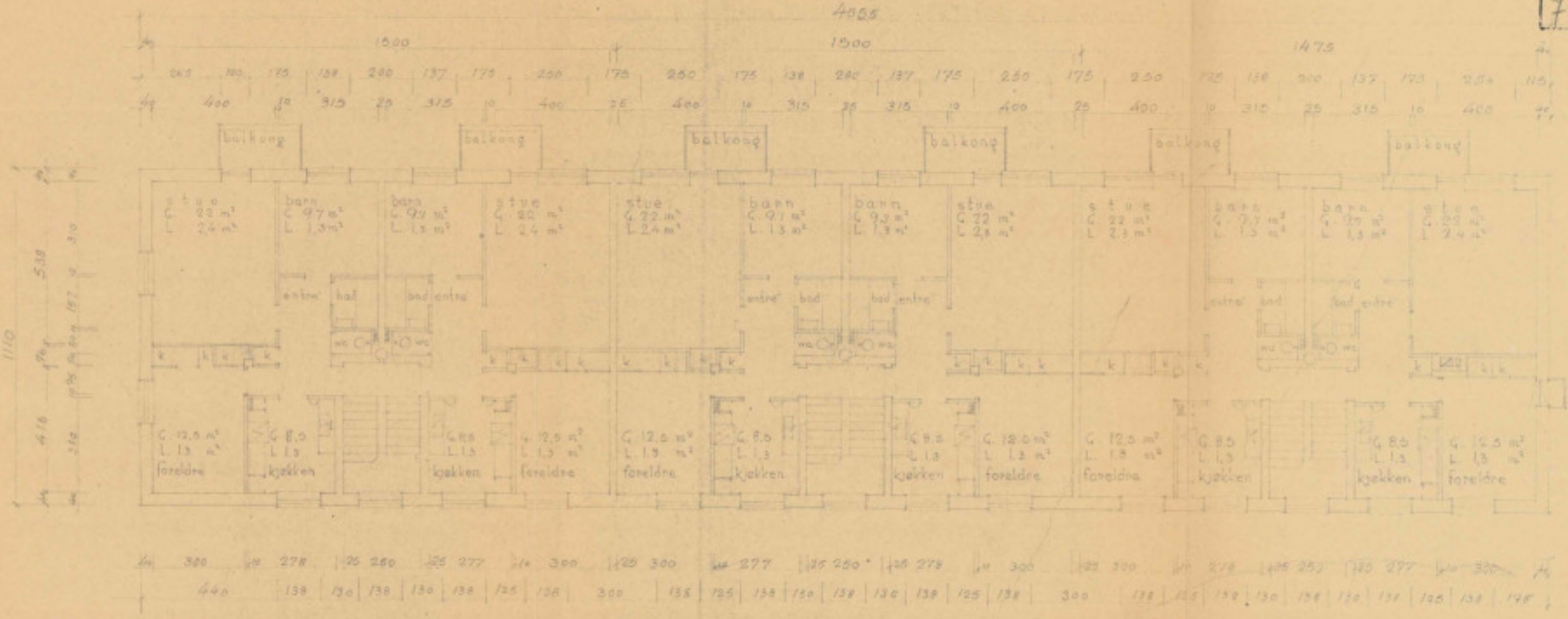
ETASJEPLAN – ETG. BLOKK II

MÅL 1:100

ARK. • FRODE RINNAN • OLAV TVETEN • KJELL ØDEGÅRDSEN • SAMFUNNSHUSET ROM 827 • TELEFON 21004 • OSLO

OBOS-34-101

AKER BYGNINGSKONTROLL
2744 15 MRS. 1947



VEIEN 1 OSLO 1934-1937

ETASJEPLAN 2 BEG. BLOCK I
MÅL 1:100

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Bergljots vei 3A
Andelsnr. 161 Orgnr. 850142602 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0482

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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater