PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

EINARS VEI 28

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Plantegning

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Megleropplysninger

Årsmøte

Protokoll til årsmøte

Vedtekter

Husordensregler

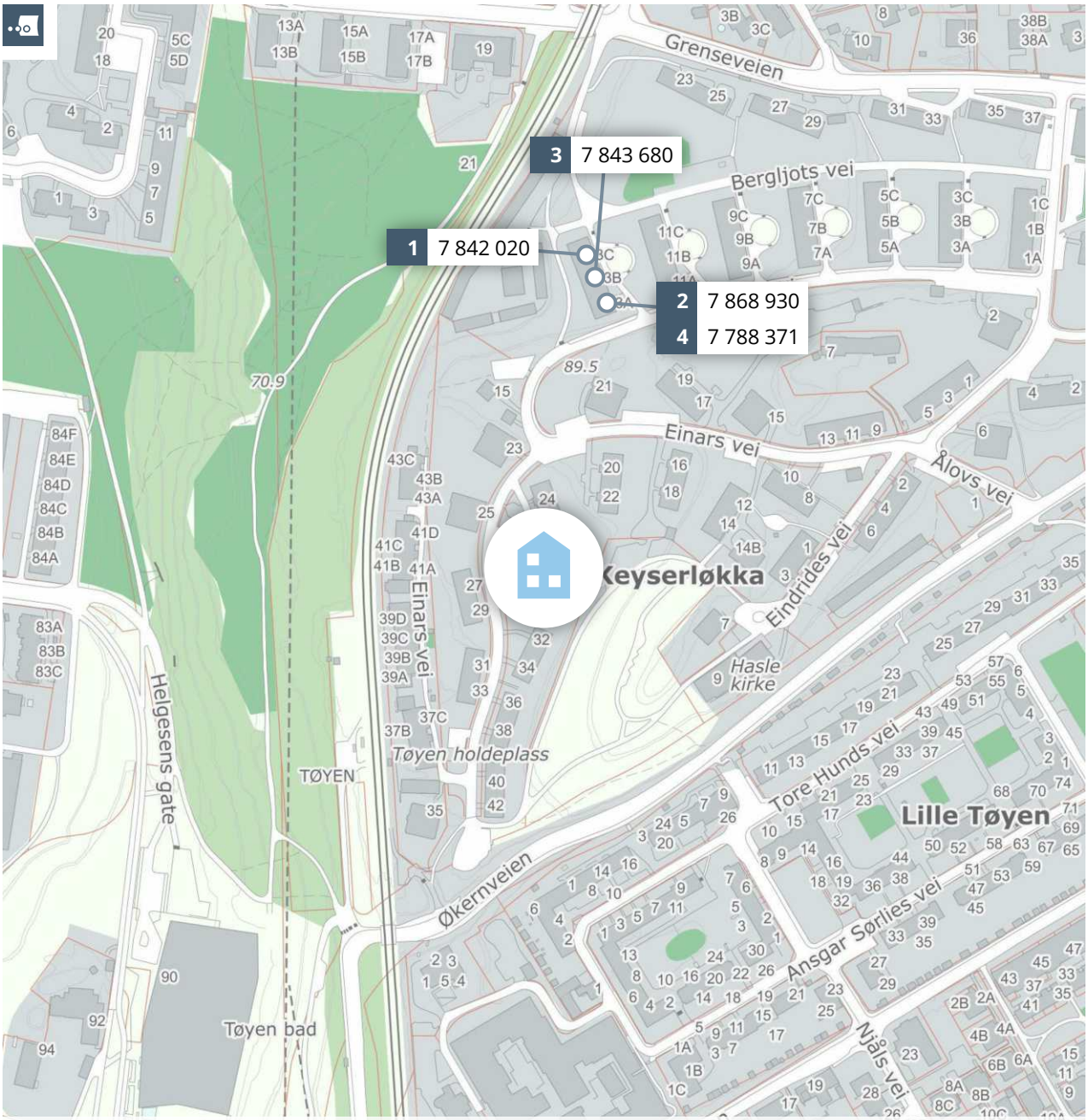
Reguleringskart

Arealbekreftelse

Ferdigattester og original byggetegning

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

EINARS VEI 28

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 16.02.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Einars vei 28, 0575 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1951

GNR 128 BNR 41 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Lille Tøyen nord

Verdivurdert til

6 800 000

309 416	7 109 416	109 376
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	65 m²	10 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						1951

Fellesutgifter	5 847
Formue	12 745
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bergljots vei 13 C 68 m²	1950	1. etg	2 sov	03.09.2025	7 250 000	**7 670 000**	172 020	7 842 020	**115 324**
2	Bergljots vei 13 A 69 m²	1950	3. etg	2 sov	14.10.2025	7 200 000	**7 650 000**	218 930	7 868 930	**114 042**
3	Bergljots vei 13 B 68 m²	1949	3. etg	2 sov	03.06.2025	7 190 000	**7 700 000**	143 680	7 843 680	**115 348**
4	Bergljots vei 13 A 68 m²	1950	3. etg	2 sov	09.09.2025	7 350 000	**7 610 000**	178 371	7 788 371	**114 535**

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, trikk og tog. Dagligvare på området.

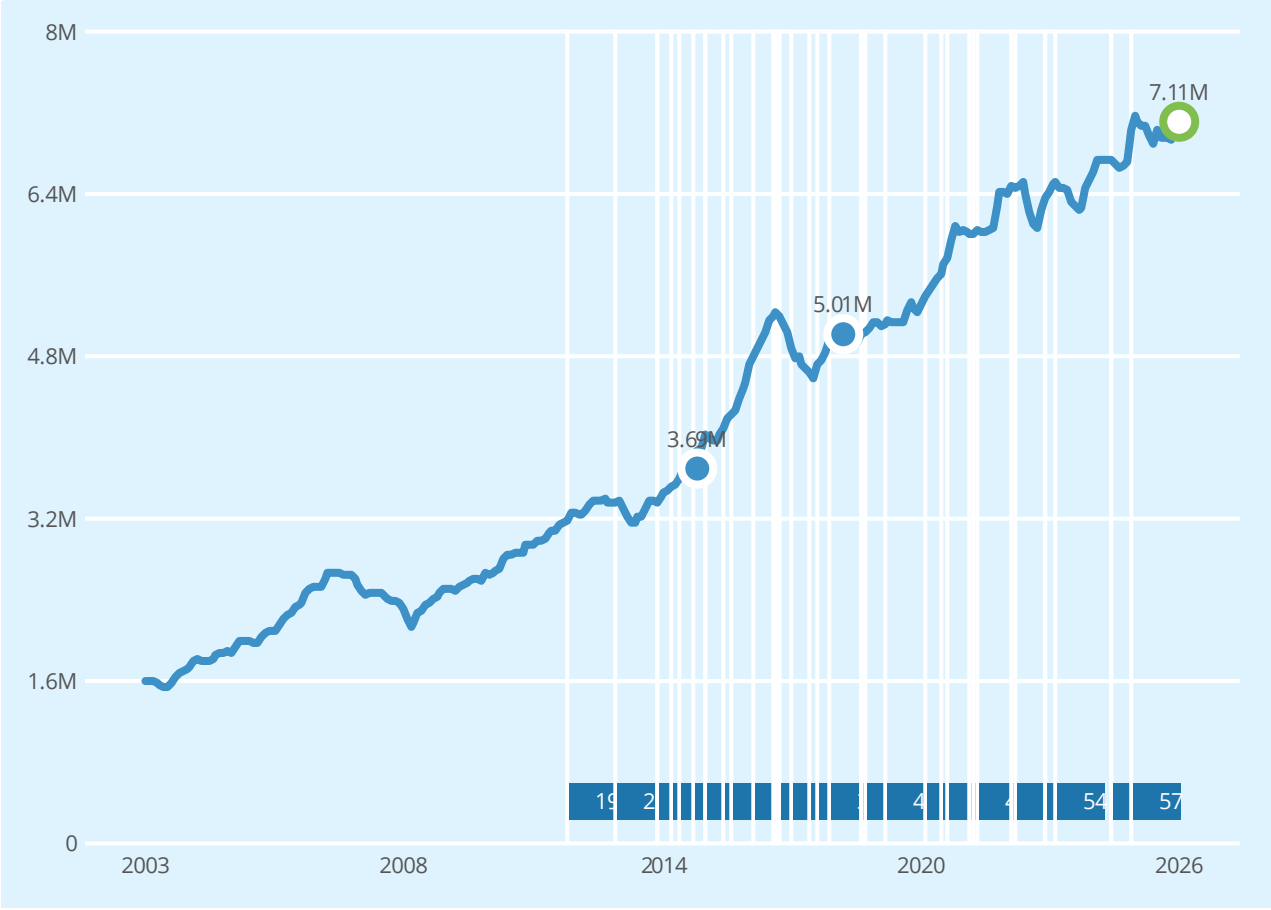
Attraktiv gjennomgående 3-roms på ende, med idylliske Hasleparken som nærmeste nabo og fredlig utsyn. Usjenert stue med utgang til nordvestvendt balkong på 6 kvm. Glimt at utsikt mot vest. Vedovn fra Lotus, pipene er rehabilitert av brl. Separat moderne kjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer og heltre benkeplate i eik. Mulighet for spiseplass med utsyn til Hasleparken. Bad er oppgradert i regi av brl. i 2005, senere oppgradert med downlights og dusjarmatur av nåværende eier. To gode soverom, hovedsoverom vender mot rolige Hasleparken og lyden av fuglekvitter. Ekstern lagringsplass i tre boder på totalt 10 kvm.

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

3 Garasje, anneks

4 Blokk

5 Blokk

6 Blokk

7 Blokk

+50 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.08.2018	13.08.2018	20.11.2018	4 300 000	4 550 000	460 215	5 010 215	
27.04.2015	05.05.2015	23.07.2015	3 000 000	3 150 000	536 274	3 686 274	
24.09.2008		24.09.2008	-	2 130 000	-	2 130 000	58

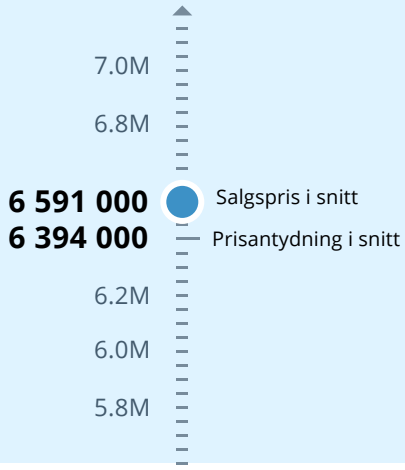
58 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Lille Tøyen nord grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i Lille Tøyen nord grunnkrets siste 6 mnd

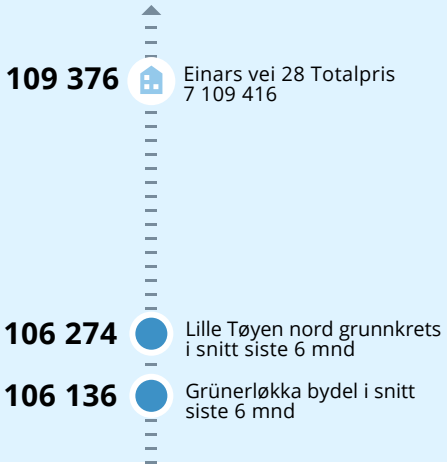
29
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
13
dager

for 3% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Einars vei 28

0575 Oslo

Gnr: **128** Bnr: **41** Aksje/Andelsnr: **106**



Takstingeniør
Rune Kristiansen

Rapport kode: *879154*
Opprettet: *21.01.2026*
Utskrift: *30.01.2026*

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.

Takstingeniøren 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.

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 funksjons prøving 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.

Vurdering mot byggeår :
Takstingeniøren 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 takstingeniøren 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.

RAPPORTENS GYLDIGHET:
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Hvis rapporten er eldre enn dette, det skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
0 stk

TG 1
20 stk

Vinduer og ytterdører
- Vinduer
- Balkongdør
- Entredør

Balkonger, terrasser, veranda og lignende
- Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Bad
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling

Innvendige overflater
- Takoverflater
- Veggoverflater
- Gulvoverflater
- Innerdører
- Garderobe

Kjøkken
- Innredning
- Komfyrvakt
- Automatisk vannstopper

Ildsteder og skorsteiner
- Ildsteder
- Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Rør-opplegg
- Vannrør (stoppekran)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Varme

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Varmtvann
- Varmtvannsbereder

TG 2
5 stk

Bad
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken
- Avtrekk

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Varme
- Gulvvarme

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

TG 3
0 stk

TG IU
1 stk

Bad
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Helene Julie Falch Per Christian Grov	**Rekvirert dato:**	

Besiktigelse

Til stede:	Helene Julie Falch	**Besiktigelsesdato:**	23.01.2026

Kommentar til oppdragsopplysninger

Oppdrag 2026-009

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Einars vei 28, 0575 Oslo **Kommunnr:** 0301 **Kommune:** Oslo

Gnr	Bnr	Aksje/ Andelsnr
128	41	106

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Per Christian Grov
Helene Julie Falch

Borettslaget / sameiets navn: Køyserløkka Sør Borettslaget

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		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	Kommentar til andre tiltak
1951	Byggeår i følge EDR.

Kommentar til bygning

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.

-Boligblokk oppført i 1952.
-Grunnmur i støpt betong. Det er utført dreneringsarbeider.
-Yttervegger i støpt betong/murverk, utvendig kledd med fasadeplater, murpuss eller spekket tegl.
-De fleste fasader i borettslaget er etterisolert/rehabilitert.
-Takkonstruksjon i tre, tekket med takstein. Det er utført rehabiliteringsarbeider på takene.
-Etasjeskillere i støpt betong.
-Borettslaget har tidligere byttet balkonger.

-Borettslaget utfører løpende vedlikehold av bygningsmassen.
Rehabiliteringsarbeider som tidligere er utført er bla. oppgradering av kabelnettet, nye lekeplasser, nye utgangsdører, nye vinduer i trappeoppganger m.m.
Borettslaget har tidligere gjennomført en omfattende rehabilitering av bad, samt soil/avløpsrør fra bad og kjøkken.
Det er utført arbeider med drenering i borettslaget.
Det er i ca. 2012) utført en omfattende rehabilitering i borettslaget med tak-arbeider, fasaderehabilitering/ etterisolering, nye vinduer, montering av nye balkonger, oppussing av trappeoppganger.
Enkelte bygg med teglstein, ble ikke etterisolert.
I tillegg er det satt inn loftsvinduer, og med mulighet for loftsutbygning for enkelte leiligheter.

For ytterligere opplysninger vedr. utført og planlagt vedlikehold, se årsberetningen.

Kjøper bør settes seg inne i selskapets vedtekter for opplysninger om vedlikeholdsansvar for eier og for selskapet.

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 - NS3940:2023

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.

Leilighet

Arealskjema

Etasje		BRA-i	BRA-e	TBA
Loft			3	
2. etg.		65		6
Kjeller			7	
	Sum:	**65**	**10**	**6**
	Sum BRA:	**75**		

Romfordeling

Etasje	Romtype
Loft	**BRA-e:** Loftsbod
2. etg.	**BRA-i:** Entre, stue, kjøkken, bad og 2 soverom. **TBA:** Balkong
Kjeller	**BRA-e:** 2 kjellerboder

Kommentar til arealopplysninger

Takhøyde i stuen er målt til ca. 253 cm.

Loftsbod har et målbart areal på ca. 3 kvm.
Gulvareal er større grunnet skråtak.
2 stk. kjellerboder på til sammen ca. 6 kvm.

Planløsning: Leiligheten har i hovedsak original planløsning. Bad er marginalt utvidet.

Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer
Vinduer fra 2012, med 3-lags isolerglass.

TG 1

Balkongdør
Balkongdør fra 2012, med 2-lags isolerglass.

TG 1

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

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 1

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)
Utgang fra stuen til romslig balkong. På ca. 6 kvm.
Utelampe og stikkontakt.
Rekkverkhøyde målt til 100 cm.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet ble rehabilitert/modernisert i regi av borettslaget i 2004/05 med bl.a. nytt sluk og membraner, elektrisk gulvvarme, fliser og sanitærutstyr m.m.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Fliser fra 2004/05.

Kommentar til mindre/moderate avvik som faller inn under TG-1: Det er registrert mindre sprekker i enkelte gulvfliser.
Disse er kun av kosmetisk betydning og vil ikke påvirke badets tetthet.

TG 1

Overflater - Vegger
Fliser fra 2004/05.

TG 1

Overflater - Himling
Malte flater med innfelte downlights.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Er det fall mot sluk i dusj: Ja.
Er det fall på gulvet for øvrig: Nei, i hovedsak flatt gulv.

Det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant slukrist, og til overkant gulvmembran ved dør.
Hvis det er mindre en dette, skal dette bemerkes i rapporten.
I dette badet er det målt ca. 10 mm. til membran ved terskel.

Type sluk: Plastsluk.
Er det synlig membranmansjett: ja.
Er det klemring på sluket: Ja.
Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Ja.

Gulvmembran: Sveiset banemembran.
Membranens alder: 2004/05.

Veggmembraner: Smøremembraner.
Membranens alder: 2004/05.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av arbeider: Borettslaget stod for oppussingsarbeidene.

Årsak / Konsekvens:
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.
Dette badet er nå over 20 år gammelt. Gulvmembranen blir da vurdert til TG-2.
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.
Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.
Dette badet er nå over 20 år gammelt. Gulvmembranen blir da vurdert til TG-2.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen akutt konsekvens da det ikke er opplyst om lekkasjer. Man må være klar over membranens alder.

Er det fall til sluk utenfor dusjsonen: Nei. på gulvet utenfor dusjsonen er det i hovedsak flatt gulv, uten fall mot sluk.

Konsekvens: Vann som blir stående på gulv utenfor dusjsonen, vil ikke renne til sluk, og bli stående på gulvet,
Ved en akutt lekkasje i badet, er det usikkert om alt vann vil renne ut i sluk.
Det anbefales å gjøre tiltak med å skjøte opp gulvmembran i ved dørterskel hvis mulig.

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Dusj med dusjdører, vegghengt klosett, servant, servantskap, og speilskap.

Selger opplyser: Tidligere eier byttet servantskap og servantbatteri i 2018, utført av Rørlegger Sentralen AS.
Blandebatteri til dusj byttet i 2024, utført av Ikke Bare Rør AS.

Årsak / Konsekvens:

Kommentar til mindre avvik: Liten sprekk i porselen på klosett, samt en liten del som er limt fast.
Konsekvens: Dette har kun kosmetisk betydning.

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.
I tillegg skal innkassingen være innvendig fuktsikret.

Når dette badet ble oppusset var det mye usikkerhet/uenighet rundt dette punktet, og det ble ofte ikke utført.
I følge instruks, skal dette forholdet bemerkes.

Konsekvens: Evnt. lekkasje fra sisternen vil ikke bli oppdaget.

TG IU

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

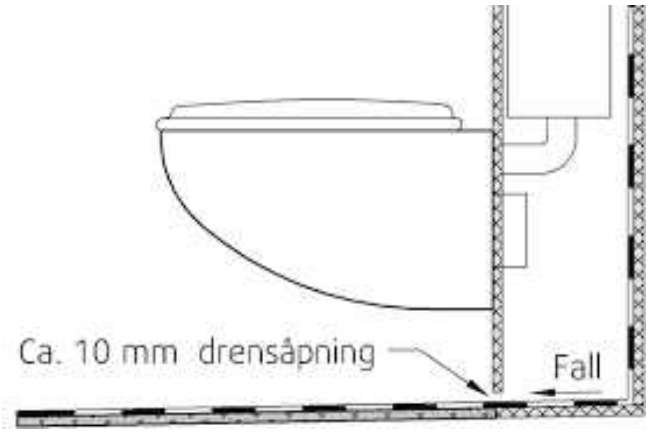
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg inn mot trappeløp/yttervegg.
I tillegg er vegger i murkonstruksjon.
Hulltaking er derfor unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen.
Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

Bilder



Sluk.



Normal montering av innbygget klosettsisterne.

Innvendige overflater

Beskrivelse

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

Vurdering / Avvik

TG 1

Takoverflater
Malte flater.

TG 1

Veggoverflater
Malte flater. Malt panel. Fliser over kjøkkenbenker.
Fliser over kjøkkenbenk.

TG 1

Gulvoverflater
Parkett.

TG 1

Innerdører
Hvitmalte fyllingsdører.

TG 1

Garderobe
Garderobeskap i soverom.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 2

Avtrekk
Ja. Det er montert en kullfilter-ventilator. Ja.

Årsak / Konsekvens:
I følge NS3600, skal bruk av kullfilterventilator alltid bemerkes med TG-2, sammen med naturlig oppdriftsventilasjon.
Konsekvens: Det er ingen praktisk konsekvens av dette avviket. I blokker av denne type er det ikke mulig/lovlig med andre løsninger en kullfilterventilator.

Vurdering av ventilasjon generelt, se eget punkt.

TG 1

Innredning
Kjøkken: HTH kjøkkeninnredning.
Alder: 2016.
Fronter: Hvite/glatte fronter.
Benkeplate: Eik benkeplate.
Oppvaskkum: Underlimt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp.
Kullfilterventilator.

TG 1

Komfyrvakt
Er det montert komfyrvakt: Ja.

TG 1

Automatisk vannstopper
Er det montert automatisk vann-stopper: Ja.

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 envt. forhold med selve ildsted.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder
Vedovn montert i stuen.

Selger opplyser: På grunn av naturlig ventilasjonssystem i blokkene på Keyserløkka, kan det være undertrykk i leilighetene som gjør at man må lufte ut før fyring i vedovn i kald pipe.

TG 1

Skorsteiner inne i huset
Det er utført pipe-rehabilitering av borettslaget.

Rom for varig opphold / brannsikkerhet

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.

Brannsikkerhet
RØYK/BRANNVARSLINGVARSLING:
Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen? Ja. Sensor tilkoblet felles brannvarslings-anlegg.

BRANNSLUKKING:
Er det brannslokkingsutstyr i boligen? Ja.

BRANNCELLEINNDELING:
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Nei.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

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

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

Vurdering / Avvik

Radon

I følge forskrift til Tryggere Bolighandel, 2026, skal det ikke settes tilstandsgrad på forhold som faller inn under Helse/Miljø/Sikkerhet. I dette tilfellet Radon. Avvikene skal beskrives, men vil ikke utløse en tilstandsgrad i rapporten.

Det er ikke utført Radonmålinger i leiligheten de siste årene. Det ble utført målinger i 2015/16, men disse er 10m år gamle, og har derfor ingen praktisk verdi.
Dette anbefales alltid at det utføres ny Radonmåling.

Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg Rør-opplegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)
Rør-opplegg: I hovedsak fra 2004/05.
Kjøkken: Rør i rør opplegg.
Bad: Åpne vannrør som forkrommede vannrør. Vannrør lagt oppe i nedforet himling til en fordeler/samlestokk.
Alder: Fra 2004/05.

Hvor er stoppekran montert: I tak i bad.

Stoppekran: Det skal vurderes om stoppekranen er lett tilgjengelig:
Stoppekranen er plasser oppe i nedforet himling, bak luke.
Når dette badet ble bygget, var dette en vanlig løsning.
Det skal bemerkes at en stoppekran som er plassert i taket i bad, etter dagens regelverk ikke er å anse som lett tilgjengelig.
Det er ikke krav om å oppgradere mot dagens regelverk, men forholdet blir kommentert.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for dette forholdet, men man må være klar over forholdet.

Er stoppekran funksjonstestet: Ja.

Kontroll av rør-opplegg krever spesialkompetanse.
Vurderingen gjøres visuelt.
Det er ikke opplyst om lekkasjer, og rør-opplegg blir da vurdert til TG-1.

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.
Avløpsrør m.m. er tidligere byttet i regi av borettslaget.

Bilder



Rør-opplegg og stoppekran.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg Varme

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Elektrisk oppvarming med panelovner i stue, kjøkken og det lille soverommet.

TG 2

Gulvvarme
Elektrisk gulvvarme fra 2004/05.

Årsak / Konsekvens:
Avviket gjelder gulvvarmens alder. Denne er nå over 20 år, og vurderes til TG-2 da mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Regulator er byttet.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen akutt konsekvens, da det ikke er opplyst om avvik med gulvvarmen. Men ut i fra alder, kan det oppstå skader/feil.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg Varmtvann

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder:
Plassering: I hjørneskap i kjøkken.
Alder: Fra 2016.
Er det montert automatisk vannstopper, hvis berederen står i rom uten sluk: Ja.

(Forhold vedr. el-tilkobling, se punkt om el-anlegg.)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg Ventilasjon

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Naturlig oppdriftsventilasjon:

Tilluft til boligen: Veggventiler i yttervegger for tilluft.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Nei. Denne er blendet bak overskap.
Er det avtrekksventil fra bad: Ja.
Er det luftespalte i dør til bad: Ja.

Måling av effekt på ventilasjonsanlegget er ikke en del av denne rapporten.

Fra husordensreglene for borettslaget:
Kjøkkenvifte er kun tillatt med kullfilter. Det er ikke tillatt a montere elektrisk kjøkkenvifte i yttervegg eller innvendig luftekanal, da dette vil spre matlukt til de øvrige beboerne i oppgangen.
Innvendig luftesjakt fra kjøkken skal ikke tildekkes.

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: Ventilasjon generelt: Det er ikke behov/mulighet for tiltak.
Men man må være klar over at denne type ventilasjon, ikke har samme effekt som dagens løsning med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Kjøkken skal i denne type blokker, normalt ha permanent avtrekk via ventil, ført via luftesjakt/kanal ut over yttertak.
I denne leiligheten er denne ventilen blendet bak overskap. Kjøkkenet har med dagens løsning derfor ikke permanent avtrekk. TG-2.
Det er også avvik fra Husordensreglene i borettslaget, da innvendig luftesjakt fra kjøkken skal ikke tildekkes.

Konsekvens: Det er ikke permanent avtrekk, og dette kan påvirke leilighetens luftutskifting/ventilasjon.

For å utbedre forholdet vil man måtte forandre plassering av overskap.

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 eller sette en tilstandsgrad.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet beskrivelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap plassert i trappeoppgang.

Hovedsikringer: 40 amp. automatsikring
Sikringer: Jordfeilautomtater.
10 amp: 1 kurs.
15 amp: 4 kurser.
20 amp: 1 kurs.

El-anlegg:
Samsvarserklæring 2015. Nye ledninger og stikk etter oppussing. Gjelder stue lite soverom og stikk under vindu i stort soverom.
Samsvarserklæring 2016: Installasjon nytt kjøkken, og ombygging av sikringskap.
Samsvarserklæring 2019: Bytte av regulator bad.
Samsvarserklæring 2021: Downlights og dimmer tak bad.

Varmtvannsbereder:
Det skal gjøres kontroller el-tilkobling: Det er ukjent hvordan tilkoblingen er utført da denne er skjult. I kursoversikt er det opplyst at det er egen kurs til berederen fra 2016. Det er da nærliggende å tro at den er forskriftsmessig tilkoblet med en fast tilkobling. Men dette er altså ikke verifisert.

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?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Det foreligger samsvarserklæringer.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Det er gjort arbeider i 2015, 2016, 2019 og 2021.

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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?	Nei	
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?	Nei	Kursoversikt er ikke helt oppdatert.

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?	Ja	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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.		Det anbefales alltid en utvidet el-kontroll, da takstmannen ikke har autorisasjon til å utføre kontroll/tilstandsvurdering av et el-anlegg.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget
Da jeg som bygningssakkyndig 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.

I følge forskrift til Tryggere Bolighandel, 2026, skal det ikke settes tilstandsgrad for el-anlegg.
Evnt. avvik skal beskrives, men vil ikke utløse en tilstandsgrad i rapporten.

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.

Signatur

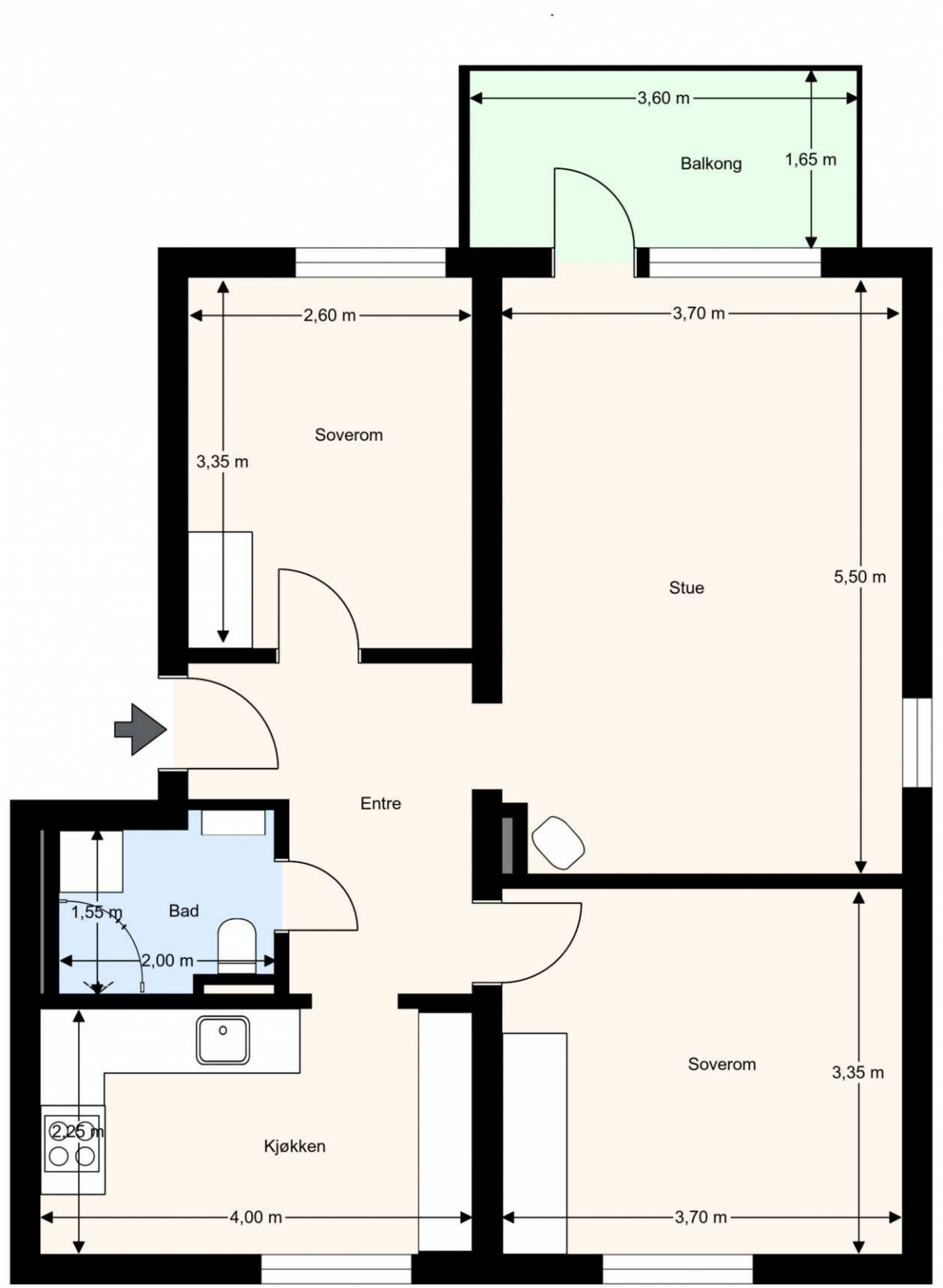
Signatur

OSLO - 30.01.2026
Sted - Dato



TAKSTINGENIØR RUNE KRISTIANSEN

Rune Kristiansen Takst AS
Einars vei 28. Andel nr: 106. Oppdrag nr: 2026-009

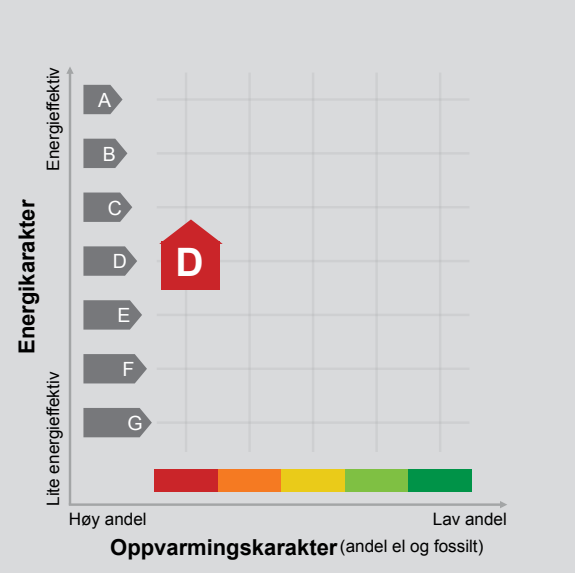


Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

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.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Keyserløkka Sør Borettslag-1101-2101-2119-2123-2131-3119-3123
Antall registrerte enheter	7
Postnummer	0575
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	41
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80285515
Merkenummer	Energiattest-2025-197945
Dato	09.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1953
Bygningsmateriale:	
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.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-en).

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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (7)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Eindrides vei 2	80285442	H0101	0	0	15
Einars vei 28	80285515	H0201	0	0	106
Einars vei 16	80285485	H0201	0	0	94
Einars vei 20	80285493	H0201	0	0	98
Eindrides vei 2	80285442	H0201	0	0	76
Einars vei 20	80285493	H0301	0	0	160
Einars vei 16	80285485	H0301	0	0	156

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1953

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	51 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	63 m²
Totalt BRA	66 m²
Oppvarmet luftvolum	152 m³
U-verdi for yttervegger	0,25 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,4 %

Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	205,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,52 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	16.2.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	70,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	28,5 kWh/år
Vifter	8,8 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	10,9 kWh/år
Teknisk utstyr	16,8 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	135,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 698 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	152,97 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 279 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	152,97 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 698 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	9 698 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 698 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Deres ref.: 8938216 Vår ref.: 0064-1-2131 Dato: 26.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	KEYSERLØKKA SØR BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950158328
Andelseier:	Falch, Helene Julie
Medeier:	Grov, Per Christian
Leilighetsnummer:	2131
Adresse:	Einars Vei 28, 0575 OSLO
Andelsnummer:	106
Gnr.	128
Bnr.	41

Borettsinnskudd: Kr. 4 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 91867694.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

- Parkering følger leilighet: Nei. - Ved salg av leilighet skal ev. P-plass som disponeres sies opp separat til styret av borettslaget v/ Sølvi Paulsen, paulsen.solvi@gmail.com tlf 47 66 92 12. - Villa Solhaug/Gule huset: Villa Solhaug kan leies til sammenkomster. Gule Huset er leid ut til musikkbarnehave. - Avdeling eierskifte har ansvar for bruksoverlating, eierskifter på garasjer/p-plasser/andre objekter og nøkkelbestillinger, benytt eierskifte@obos.no Avdeling forkjøp har ansvar for eierskifter og forkjøpsavklaring på leilighetene, benytt forkjop@obos.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	93727000338
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,15%
Restsaldo	55 864 521,00
Innfrielsesdato:	30.12.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 947,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Sykkelbod	100,00	
Felleskostnader	5 847,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	604,-
Fradragsberettigede kostnader:	17 666,-
Annen formue:	12 745,-
Gjeld:	310 657,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	93727000338
Restsaldo:	311 935,53
Kapitalkostnader:	2 599,43

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 309 416,56,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ola Nicolai Thelin pr. e-post: ola.nicolai.thelin@OBOS.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
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/Eirik Ahdell, e-post: keyserlokkasor@styrerommet.no

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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. 8406,-, 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 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 64
BORETTSLAGET KEYSERLØKKA SØR

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET KEYSERLØKKA SØR

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 5. juni kl. 21:00 og lukker 11. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/64

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

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **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.

Fysisk møte 5 juni kl 18:30 Hasle Kirke

På det fysiske møte i Hasle Kirke vil det bli en gjennomgang av alle saker som er til behandling og det vil være åpent for spørsmål knyttet til alle sakene som er til behandling.

Det vil også være anledning til å levere sin stemme på dette møtet ved å fylle inn stemmeseddel bakerst i heftet

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Kjøp av kjellerareal i Eindrines vei 3
7. Eget regnskap for Villa Solhaug
8. Omgjøring av plenareal til slåtteeng

9. Forslag om bruk av borettslagets garasjer
10. Regnskap og budsjett for juridisk bistand
11. Utnyttelse av velhusene i borettslagene
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av valgkomite
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET KEYSERLØKKA SØR

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
Ola Nicolai Thelin er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Thomas Eng og Frank Jørgen Liland er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 0064 Keyserløkka Sør Borettslag.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 330 000

Sak 6

Kjøp av kjellerareal i Eindrines vei 3

Forslag fremmet av:
Ole Andreas Danielsen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det er tidligere blitt solgt kjellerareal under leiligheter i 1 etasje. Generalforsamlingen tidligere har støttet dette for å få til et større mangfold av leiligheter. Større leiligheter gjør at barnefamilier kan ha et livslangt boforhold på Keyserløkka. Det kjellerarealet det er snakk om er bomberommet og bod utenfor bomberommet. Totalt 35 kdm. Det gir i tillegg inntekter til borettslaget.

Håper generalforsamlingen støtter forslaget

Styrets innstilling

Styret støtter kjøp av kjellerareal

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å selge kjellerarealet som beskrevet til forslagsstiller i henhold til retningslinjene.

Sak 7

Eget regnskap for Villa Solhaug

Forslag fremmet av:
Inger Lise Westeng

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har hatt Villa Solhaug i mange år nå, men det har aldri blitt ført eget regnskap for Villaen. I og med at borettslaget nå har det trangt økonomisk, synes jeg det er på sin plass at vi får oversikt over hva Villaen egentlig koster oss.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Det føres eget regnskap for Villa Solhaug.

Sak 8

Omgjøring av plenareal til slåtteeng

Forslag fremmet av:
Antje Bomann-Larsen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sommeren 2023 fikk store deler av gressplenene i Keyserløkka Sør vokse over sommeren, etter et vedtak på generalforsamlingen. Men da denne delen av gresset ble klippet på høsten, ble det liggende i hauger. Derfor gikk borettslaget tilbake til å klippe nesten alt gresset gjennom hele sommeren i fjor.

Nå er det bare noen mindre områder som får vokse langt, som «enga» mellom blokkene 12/14 og 16/18 i Einars vei.

Utfordring:

Når det lange gresset først klippes på høsten, bør det også samles opp og fjernes. Dette kan gjøres med en egen slåmaskin med oppsamler.

Hverken borettslaget eller vaktmesterfirmaet har hatt tilgang på en slik slåmaskin foreløpig, dette må leies inn eller anskaffes. Alternativt kan gresset klippes med kantklipper eller vanlig gressklipper og deretter rakes opp, noe som er tidkrevende arbeid.

Det lille området som fikk vokse i fjor, «enga», slås nå av frivillige med ljå, men det er foreløpig for ambisiøst å slå større andeler av gresset på denne måten.

Mange parker i Oslo, som Hasleparken, Tøyenparken og Slottsparken lar store områder vokse gjennom hele sommeren for så å slå det med maskiner på høsten, så det bør være mulig å få til dette i praksis også for oss.

Finner styret og vaktmesterfirmaet en løsning for klippingen av langt gress (for eksempel ved å leie inn en slåmaskin én gang i året) gjør vi det også lettere for våre naboer i Nord og Øst å la deler av gresset vokse, siden de bruker samme vaktmesterfirma som oss.

Det kan være en fordel at gressplenene direkte utenfor innganger og ballkonger holdes kort og at gresset som får vokse hovedsakelig er på baksiden av bygningene.

Styrets innstilling

Styret kan ikke støtte forslaget slik det står nå. Det er behov for dokumentasjon rundt praksisen. Forslaget bør utredes bedre. Det har blant annet med størrelsen på arealet det søkes om. Det bør også presiseres hvor det eventuelt tiltenkte arealet som ikke skal klippes er.

Forslag til vedtak

Jeg foreslår at halvparten av gresset (45-55% av plenene) får vokse gjennom hele sommeren og kun klippes én gang på høsten. Av hensyn til allergikere og for å hindre gjengroing, bør gresset helst fjernes i etterkant.

Sak 9

Forslag om bruk av borettslagets garasjer

Forslag fremmet av:
Birgit Løppenthien

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Utleie av borettslagets to garasjer etter demokratiske prinsipper. Borettslaget eier to garasjer i Keyserløkka Syd Garasjelag. Disse var opprinnelig til maskinpark for borettslagets vaktmester. Dette er nå mange år siden. Beboere i borettslaget har på skift leid garasjene av borettslaget. I 2016 sa styret opp daværende leiere og leide i stedet garasjene ut til to styremedlemmer. Disse to styremedlemmer har leid garasjene siden da.

Styrets innstilling

Styret støtter forslag 1. Nåværende avtaler sies opp, og garasjene leies ut til beboere i Keyserløkka Sør borettslag etter venteliste, på opptil to år av gangen

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag om bruk av borettslagets garasjer
- Mot Forslag om bruk av borettslagets garasjer

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Garasjene er et gode i borettslaget som bør utleies etter demokratiske prinsipper. Nåværende leiere sies opp og garasjene leies ut etter venteliste for opp til to år om gangen.

2. Da borettslaget pr i dag leier garasjene ut til kostpris, selger borettslaget garasjene slikt at pengene fra salget går inn i budsjettet og kommer alle beboere til gode.

Sak 10

Regnskap og budsjett for juridisk bistand

Forslag fremmet av:
Birgit Løppenthien

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret i borettslaget legger på generalforsamling 5.6.25 frem regnskap og budsjett for utgifter knyttet til igangværende konflikter.

Styrets innstilling
Styret legger frem oversikt over konto "Konsulent og forvaltningstjeneste", og legger frem regnskap over juridisk bistand i tvisten om tomtefesteavtalen.

Forslag til vedtak
Styret i borettslaget har gjennom ca 10 år fått bistand fra advokat for å fremme krav om å overta tomte og garasjebygget til Keyserløkka Syd Garasjelag. Oversikt over utgifter knyttet til denne og eventuelt andre igangværende konflikter legges frem på generalforsamlingen fordelt på konflikt med garasjelaget og ev andre konflikter siste 10 år. Budsjett for mulige utgifter i årene fremover legges også frem på generalforsamlingen, fordelt på de aktuelle konfliktene.

Sak 11

Utnyttelse av velhusene i borettslagene

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Inntektene til Villa Solhaug har de siste årene sunket. En av grunnene til dette er vedtaket om at det kun er beboere i Keyserløkka Sør som kan leie. Samtidig er det en del utgifter knyttet til drift og vedlikehold av huset.

Disse utgiftene har økt de siste årene. I tillegg er det et etterslep og behov for oppgradering av Villa Solhaug, noe som gjør at huset har blitt en utgiftspost for borettslaget.

Borettslaget har også det gule huset som til nå har vært leid ut på fast basis. Det har gitt borettslaget stabile inntekter. Dette leieforholdet er nå avsluttet, det gule huset leies ikke lenger ut, men er i dårlig forfatning. Dersom det kreves en rehabilitering av huset for å bruke eller leie ut eiendommen, vil dette medføre kostnader for borettslaget. Disse to velhusene er store verdier for borettslaget, men det er også både kostnader og jobb med å vedlikeholde og eventuelt rehabilitere bygningene. Kan bygningsmassen utnyttes bedre? Kan man endre på bygningene på noen måte som fører til en bedre utnyttelse? Har borettslaget behov for så mye bygningsmasse som velhus? Er det andre muligheter for disse husene?

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å utrede utnyttelsen av velhusene til borettslagets beste. Utredningen innebærer blant annet å taksere husene for å sjekke tilstand og verdi, spørreundersøkelse til alle beboerne, allmøte og kost/nytte-analyse. Dette skal styret gjøre sammen med en referansegruppe bestående av beboere i borettslaget. Forslag til utnyttelse legges frem for neste års generalforsamling.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Eirik Ahdell

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

- Andreas Ryen
- Sølvi Paulsen

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

- Ann Christine Baekken
- Frank Jørgen Liland

Sak 13

Valg av valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På fjorårets generalforsamling var det ingen som stilte på valg til valgkomiteen, og vi har derfor ingen valgkomite. Dette må vi få på plass i år, og vi håper derfor noen beboere stiller til valgkomite. Det er til info 2 medlemmer i valgkomiteen. En har meldt sin interesse på oppfordringen som var på vibbo.

Forslag til vedtak

Thomas Eng blir valgt.

Sak 14

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:

- Eirik Ahdell

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

- Knut Olav Haraldseid

Styrets årsrapport

Energikartlegging

I henhold til vedtak på generalforsamlingen i 2023 har borettslaget gjennomført en energikartlegging som grunnlag for blant annet å vurdere om solceller på tak kunne være aktuelt. Kartleggingen har vært basert på støtte fra Enova og Oslo kommune, og utført av Multiconsult. Det er konkludert med at det ikke er regningsvarende på nåværende tidspunkt å investere i solceller.

Tvist mellom Keyserløkka Sør borettslag og Garasjelaget

Garasjetomten ved Økernveien eies av Keyserløkka Sør Borettslag (gnr. 128/bnr. 67). Garasjetomten har siden 1958 vært utleid til Keyserløkka Sør Garasjelag A/S (heretter omtalt som Garasjelaget) med grunnlag i en festeavtale.

Styret i Keyserløkka Borettslag har med bakgrunn i Generalforsamlingens vedtak, jobbet for at festeavtalen ikke skal forlenges fordi tomten og fellesverdien den representerer bør være demokratisk styrt og forvaltet av borettslagets generalforsamling og styre.

Det har over mange år foreligget en juridisk uenighet mellom borettslaget og Garasjelaget om tidspunkt for når festeavtalen utgår og dermed kan sies opp.

Styret har over lang tid hatt et stående tilbud til Garasjelaget om en minnelig avtale for å unngå en juridisk tvist. Tilbudet gjelder fortsatt, men det er generalforsamlingen i borettslaget som skal vedta en slik avtale. Tilbudet er å kjøpe ut hver andelshaver for 25 000 kroner per garasjeplass, som er det de selges for å dag, samt å gi andelshaverne i Garasjelaget fortrinnsrett til videre leie av garasje. Garasjelaget har avvist dette tilbudet.

Styret la frem forslag for generalforsamlingen i 2023 om ikke å forlenge festeavtalen. Dette ble vedtatt med stor overvekt og bekreftet overfor styret at dette var generalforsamlingens ønske.

Forslaget om å si opp avtalen ble vedtatt med stor overvekt. (Bakgrunn for saken og vedtak er tilgjengelig på Vibbo i protokoll fra generalforsamlingen i 2023).

Det er fortsatt uenighet mellom de to styrene om oppsigelse av festeavtalen. Garasjelaget meddelte i 2024 til borettslaget at de nå mener at avtalen ikke kan sies opp i det hele tatt. Det er det tvisten om avtalen nå omhandler. Borettslaget har stevnet Garasjelaget for å få dette avklart rettslig. Saken behandles høsten 2025.

Til generalforsamlingen i Borettslaget Keyserløkka Sør

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Keyserløkka Sør 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, 15. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BORETTSLAGET KEYSERLØKKA SØR
ORG.NR. 950 158 328, KUNDENR. 64

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.		**2 033 652**	**3 353 010**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 560 566	1 249 990
Tilbakeføring av avskrivning	14	200 193	189 443
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	664 923
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-53 750	-977 016
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 394 884	-2 540 468
Endring i depositum gjennom året		100 000	100 000
Innsk. øremerk. bankkto		-11 148	-6 229
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-599 024**	**-1 319 357**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 434 628**	**2 033 652**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 172 825	2 423 360
Kortsiktig gjeld	-738 197	-389 708
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 434 628**	**2 033 652**

BORETTSLAGET KEYSERLØKKA SØR
ORG.NR. 950 158 328, KUNDENR. 64

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 122 255	12 120 627	12 114 000	13 274 000
Ladeinntekter EL-bil		111 663	0	0	0
Andre inntekter	3	1 352 935	648 026	60 000	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**13 586 853**	**12 768 653**	**12 174 000**	**13 334 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-148 125	-102 706	-121 600	-133 000
Styrehonorar	5	-330 000	-300 000	-300 000	-330 000
Avskrivninger	14	-200 193	-189 443	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 000	-13 000	-13 000	-14 000
Andre honorarer		0	-30 000	-30 000	0
Forretningsførerhonorar		-231 205	-219 565	-232 739	-244 000
Konsulenthonorar	7	-689 616	-90 019	-80 000	-80 000
Kontingenter		-38 400	-38 400	-38 400	-38 000
Drift og vedlikehold	8	-1 475 164	-2 711 910	-1 110 000	-781 000
Forsikringer		-685 798	-650 363	-510 000	-612 000
Kommunale avgifter	9	-2 291 737	-1 937 277	-2 236 609	-2 566 000
Energi/fyring		-343 152	-336 183	-390 000	-390 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 290 757	-1 233 905	-1 300 000	-1 352 000
Andre driftskostnader	10	-942 145	-882 717	-724 000	-811 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 679 290**	**-8 735 488**	**-7 086 348**	**-7 351 000**
DRIFTSRESULTAT		**4 907 563**	**4 033 165**	**5 087 652**	**5 983 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	38 779	80 388	0	0
Finanskostnader	12	-3 385 776	-2 863 563	-3 242 000	-3 252 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 346 997**	**-2 783 175**	**-3 242 000**	**-3 252 000**
ÅRSRESULTAT		**1 560 566**	**1 249 990**	**1 845 652**	**2 731 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 560 566	1 249 990		

BORETTSLAGET KEYSERLØKKA SØR
ORG.NR. 950 158 328, KUNDENR. 64

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	47 725 045	47 725 045
Tomt		4 828 916	4 828 916
Andre varige driftsmidler	14	845 251	991 693
Aksjer og andeler	15	600	600
Miljøbankkonto, øremerket		346 424	294 361
SUM ANLEGGSMIDLER		**53 746 235**	**53 840 615**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		376 935	335 765
Andre kortsiktige fordringer	16	745 740	745 740
Driftskonto OBOS-banken		509 683	565 101
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 432	24 500
Sparekonto OBOS-banken		535 031	752 250
Sparekonto OBOS-banken II		5	5
SUM OMLØPSMIDLER		**2 172 825**	**2 423 360**
SUM EIENDELER		**55 919 061**	**56 263 975**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 191 * 100		19 200	19 200
Udekket tap	17	-4 337 576	-5 898 142
SUM EGENKAPITAL		**-4 318 376**	**-5 878 942**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	58 186 818	60 581 702
Borettsinnskudd	19	784 400	784 400
Annen langsiktig gjeld	20	200 000	100 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	328 022	287 107
SUM LANGSIKTIG GJELD		**59 499 240**	**61 753 209**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		573 414	204 290
Skyldige offentlige avgifter	21	10 120	35 106
Påløpte renter		18 124	18 092
Annen kortsiktig gjeld	22	136 540	132 220
SUM KORTSIKTIG GJELD		**738 197**	**389 708**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**55 919 061**	**56 263 975**
Pantstillelse	23	96 379 400	96 379 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.03..2025
Styret i Borettslaget Keyserløkka Sør

Eirik Ahdell	Sølvi Paulsen	Anders Ryen
Jens M Thorstensen	Knut Olav Haraldseid	

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.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	11 422 800
Parkering	331 500
Leietillegg for påbygg	211 156
Forretningslokale	138 000
Bilkollektivet	14 400
Garasje	8 400
Eiendomsskatt	18 556
Strøm kjellerbod	2 400
Leie tidl.år	-5 317
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 141 895**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-16 040
Bilkollektivet	-3 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 122 255**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Brøyting - Keyserløkka Syd Garasjelag	3 756
Festeavgift - Keyserløkka Syd Garasjelag	5 244
Salg av kjellerareal	682 000
Salg av loftsareal	490 800
Nettinnbetalinger	17 200
Nøkler	12 580
Utleie	141 355
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 352 935**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-79 500
Påløpte feriepenger	-9 540
Arbeidsgiveravgift	-59 085
SUM PERSONALKOSTNADER	**-148 125**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 330 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-80 469
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 431
Kjus Eiendom AS	-7 500
Multiconsult AS	-450 000
Prosjekt og byggeledelse AS	-126 216
SUM KONSULENTHONORAR	**-689 616**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

R. Bergersen AS	-208 845
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-208 845**
Drift/vedlikehold bygninger	-334 035
Drift/vedlikehold VVS	-34 815
Drift/vedlikehold elektro	-132 120
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-130 668
Drift/vedlikehold brannsikring	-128 621
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-494 984
Kostnader dugnader	-11 078
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 475 164**

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

bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-18 574
Vann- og avløpsavgift	-1 637 625
Feieavgift	-50 864
Renovasjonsavgift	-584 674
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 291 737**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-9 700
Container	-44 229
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-36 335
Diverse leiekostnader/leasing	-7 200
Vaktmestertjenester	-341 199
Renhold ved firmaer	-344 389
Andre fremmede tjenester	-96 564
Andre kontorkostnader	-2 745
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-53 594
Bank- og kortgebyr	-3 010
Velferdskostnader	-3 182
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-942 145**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 900
Renter av sparekonto i OBOS-banken	31 879
SUM FINANSINNTEKTER	**38 779**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-3 378 178
Renter på leverandørgjeld	-193
Andre rentekostnader	-7 405
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 385 776**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1953	7 953 400
Oppskrevet 1792	1 208 110
Tilgang 2010 rehabilitering	700 000
Tilgang 2014, Balkonger	32 123 567
Tilgang 2020, ny leilighet	5 739 968
SUM BYGNINGER	**47 725 045**

Tomten ble kjøpt i 1990.
Gnr.128/bnr.41 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER
TP150PH flishogger

Tilgang 2022	28 871	
Avskrevet tidligere	-11 548	
Avskrevet i år	-5 774	
		11 549
Kubota F2400		
Tilgang 2002	164 116	
Avskrevet tidligere	-164 115	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2024	53 750	
Avskrevet i år	-10 750	
		43 000
Tørketrommel 2		
Tilgang 2017	33 387	
Avskrevet tidligere	-14 602	
Avskrevet i år	-2 086	
		16 699
Tørketrommel 3		
Tilgang 2021	67 076	
Avskrevet tidligere	-28 747	
Avskrevet i år	-9 582	
		28 747
Tørkeskap		
Tilgang 2017	157 165	
Avskrevet tidligere	-117 873	
Avskrevet i år	-16 839	
		22 453
Tørkeskap		
Tilgang 2017	33 387	
Avskrevet tidligere	-14 602	
Avskrevet i år	-2 086	
		16 699
Sykkelbod		
Tilgang 2023	740 739	
Avskrevet tidligere	-105 820	
Avskrevet i år	-105 820	
		529 099
Garasjeanlegg		
Kostpris	5 238	
Tilgang 1987	30 000	
		35 238
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2023	236 277	
Avskrevet tidligere	-47 255	

Avskrevet i år	-47 255	
		141 766
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**845 251**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-200 193**

NOTE: 15
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i Keyserløkka Sør Garasjelag. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 2 Pålydende: 300 Balanseført verdi: 600

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Protector AS	745 740
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**745 740**

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Handelsbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2014	-95 600 000	
Nedbetalt tidligere	35 018 298	
Nedbetalt i år	2 394 884	
		-58 186 818
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-58 186 818**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1953	-779 400
Tilleggsinnskudd 2020, ny leilighet	-5 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-784 400**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-328 022
Depositum	-200 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-528 022**

NOTE: 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-5 432
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 688
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-10 120**

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-9 540
Midlertidig deposita	-127 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-136 540**

NOTE: 23
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	784 400
Pantelån	58 186 818
TOTALT	**58 971 218**

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

Bygninger	47 725 045
Tomt	4 828 916
TOTALT	**52 553 961**

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 5.06.25 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 11.06.25
Selskapsnummer: 64 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET KEYSERLØKKA SØR

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

Ola Nicolai Thelin er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Thomas Eng og Frank Jørgen Liland er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 330 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Kjøp av kjellerareal i Eindrines vei 3

Generalforsamlingen vedtar å selge kjellerarealet som beskrevet til forslagsstiller i henhold til retningslinjene.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Eget regnskap for Villa Solhaug

Det føres eget regnskap for Villa Solhaug.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Omgjøring av plenareal til slåtteeng

Jeg foreslår at halvparten av gresset (45-55% av plenene) får vokse gjennom hele sommeren og kun klippes én gang på høsten. Av hensyn til allergikere og for å hindre gjengroing, bør gresset helst fjernes i etterkant.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Forslag om bruk av borettslagets garasjer

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For forslag om bruk av borettslagets garasjer

☐ Mot forslag om bruk av borettslagets garasjer

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Garasjene er et gode i borettslaget som bør utleies etter demokratiske prinsipper. Nåværende leiere sies opp og garasjene leies ut etter venteliste for opp til to år om gangen.

☐ Da borettslaget pr i dag leier garasjene ut til kostpris, selger borettslaget garasjene slikt at pengene fra salget går inn i budsjettet og kommer alle beboere til gode.

Sak 10 Regnskap og budsjett for juridisk bistand

Styret i borettslaget har gjennom ca 10 år fått bistand fra advokat for å fremme krav om å overta tomte og garasjebygget til Keyserløkka Syd Garasjelag. Oversikt over utgifter knyttet til denne og eventuelt andre igangværende konflikter legges frem på generalforsamlingen fordelt på konflikt med garasjelaget og ev andre konflikter siste 10 år. Budsjett for mulige utgifter i årene fremover legges også frem på generalforsamlingen, fordelt på de aktuelle konfliktene.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Utnyttelse av velhusene i borettslagene

Styret får fullmakt til å utrede utnyttelsen av velhusene til borettslagets beste. Utredningen innebærer blant annet å taksere husene for å sjekke tilstand og verdi, spørreundersøkelse til alle beboerne, allmøte og kost/nytte-analyse. Dette skal styret gjøre sammen med en referansegruppe bestående av beboere i borettslaget. Forslag til utnyttelse legges frem for neste års generalforsamling.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Eirik Ahdell

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Andreas Ryen

☐ Sølvi Paulsen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Ann Christine Baekken

☐ Frank Jørgen Liland

Sak 13 Valg av valgkomite

Thomas Eng blir valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Eirik Ahdell

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Knut Olav Haraldseid

**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 til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET KEYSERLØKKA SØR

Organisasjonsnummer: 950158328
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 5. juni kl. 21:00 til 11. juni kl. 09:00 og møtet ble avholdt 5. juni 2025, Hasle Kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 129.

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:**
> Ola Nicolai Thelin er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **107**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Thomas Eng og Frank Jørgen Liland er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **101**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **22**
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: **102**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **22**
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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **98**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 330 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **88**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Kjøp av kjellerareal i Eindrines vei 3

Fremmet av: Ole Andreas Danielsen

Det er tidligere blitt solgt kjellerareal under leiligheter i 1 etasje. Generalforsamlingen tidligere har støttet dette for å få til et større mangfold av leiligheter. Større leiligheter gjør at barnefamilier kan ha et livslangt boforhold på Keyserløkka. Det kjellerarealet det er snakk om er bomberommet og bod utenfor bomberommet. Totalt 35 kdm. Det gir i tillegg inntekter til borettslaget.

Håper generalforsamlingen støtter forslaget

Styrets innstilling
Styret støtter kjøp av kjellerareal. Tilfluktsrom tilfredsstiller ikke dagen krav og er frigjort av Sivilforsvaret.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar å selge kjellerarealet som beskrevet til forslagsstiller i henhold til retningslinjene.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **98**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Eget regnskap for Villa Solhaug

Fremmet av: Inger Lise Westeng

Vi har hatt Villa Solhaug i mange år nå, men det har aldri blitt ført eget regnskap for Villaen. I og med at borettslaget nå har det trangt økonomisk, synes jeg det er på sin plass at vi får oversikt over hva Villaen egentlig koster oss.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Det føres eget regnskap for Villa Solhaug.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **97**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Omgjøring av plenareal til slåtteeng

Fremmet av: Antje Bomann-Larsen

Sommeren 2023 fikk store deler av gressplenene i Keyserløkka Sør vokse over sommeren, etter et vedtak på generalforsamlingen. Men da denne delen av gresset ble klippet på høsten, ble det liggende i hauger. Derfor gikk borettslaget tilbake til å klippe nesten alt gresset gjennom hele sommeren i fjor.

Nå er det bare noen mindre områder som får vokse langt, som «enga» mellom blokkene 12/14 og 16/18 i Einars vei.

Utfordring:

Når det lange gresset først klippes på høsten, bør det også samles opp og fjernes. Dette kan gjøres med en egen slåmaskin med oppsamler.

Hverken borettslaget eller vaktmesterfirmaet har hatt tilgang på en slik slåmaskin foreløpig, dette må leies inn eller anskaffes. Alternativt kan gresset klippes med kantklipper eller vanlig gressklipper og deretter rakes opp, noe som er tidkrevende arbeid.

Det lille området som fikk vokse i fjor, «enga», slås nå av frivillige med ljå, men det er foreløpig for ambisiøst å slå større andeler av gresset på denne måten.

Mange parker i Oslo, som Hasleparken, Tøyenparken og Slottsparken lar store områder vokse gjennom hele sommeren for så å slå det med maskiner på høsten, så det bør være mulig å få til dette i praksis også for oss.

Finner styret og vaktmesterfirmaet en løsning for klippingen av langt gress (for eksempel ved å leie inn en slåmaskin én gang i året) gjør vi det også lettere for våre naboer i Nord og Øst å la deler av gresset vokse, siden de bruker samme vaktmesterfirma som oss.

Det kan være en fordel at gressplenene direkte utenfor innganger og ballkonger holdes kort og at gresset som får vokse hovedsakelig er på baksiden av bygningene.

Styrets innstilling

Styret kan ikke støtte forslaget slik det står nå. Det er behov for dokumentasjon rundt praksisen. Forslaget bør utredes bedre. Det har blant annet med størrelsen på arealet det søkes om. Det bør også presiseres hvor det eventuelt tiltenkte arealet som ikke skal klippes er.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **78**
Antall stemmer mot saken: **32**
Antall blanke stemmer: **19**
Sakens flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Jeg foreslår at halvparten av gresset (45-55% av plenene) får vokse gjennom hele sommeren og kun klippes én gang på høsten. Av hensyn til allergikere og for å hindre gjengroing, bør gresset helst fjernes i etterkant.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag fra Styret: Områder som merket på kart får vokse gjennom hele sommeren og kun klippes én gang på høsten. Dette som et prøveprosjekt frem til neste års Generalforsamling.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **26**
Antall stemmer for vedtak 2: **74**
Antall blanke stemmer: **19**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Forslag om bruk av borettslagets garasjer

Fremmet av: Birgit Løppenthien

Utleie av borettslagets to garasjer etter demokratiske prinsipper. Borettslaget eier to garasjer i Keyserløkka Syd Garasjelag. Disse var opprinnelig til maskinpark for borettslagets vaktmester. Dette er nå mange år siden. Beboere i borettslaget har på skift leid garasjene av borettslaget. I 2016 sa styret opp daværende leiere og leide i stedet garasjene ut til to styremedlemmer. Disse to styremedlemmer har leid garasjene siden da.

Styrets innstilling
Styret støtter forslag 1. Nåværende avtaler sies opp, og garasjene leies ut til beboere i Keyserløkka Sør borettslag etter venteliste, på opptil to år av gangen

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **96**
Antall stemmer mot saken: **4**
Antall blanke stemmer: **29**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Garasjene er et gode i borettslaget som bør utleies etter demokratiske prinsipper. Nåværende leiere sies opp og garasjene leies ut etter venteliste for opp til to år om gangen.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Da borettslaget pr i dag leier garasjene ut til kostpris, selger borettslaget garasjene slikt at pengene fra salget går inn i budsjettet og kommer alle beboere til gode.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 3:
Benkeforslag fra Sara Johansson: Et rundgangsprinsipp vil i praksis fungere dårlig og bety usikkerhet for den som disponerer. De bør leies ut til markedspris/bud og med venteliste, men ikke på rundgang.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **54**
Antall stemmer for vedtak 2: **9**
Antall stemmer for vedtak 3: **35**
Antall blanke stemmer: **29**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Regnskap og budsjett for juridisk bistand

Fremmet av: Birgit Løppenthien

Styret i borettslaget legger på generalforsamling 5.6.25 frem regnskap og budsjett for utgifter knyttet til igangværende konflikter.

Styrets innstilling
Styret legger frem oversikt over konto "Konsulent og forvaltningstjeneste", og legger frem regnskap over juridisk bistand i tvisten om tomtefesteavtalen.

Forslag til vedtak:
Styret i borettslaget har gjennom ca 10 år fått bistand fra advokat for å fremme krav om å overta tomte og garasjebygget til Keyserløkka Syd Garasjelag. Oversikt over utgifter knyttet til denne og eventuelt andre igangværende konflikter legges frem på generalforsamlingen fordelt på konflikt med garasjelaget og ev andre konflikter siste 10 år. Budsjett for mulige utgifter i årene fremover legges også frem på generalforsamlingen, fordelt på de aktuelle konfliktene.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **26**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Utnyttelse av velhusene i borettslagene

Fremmet av: Styret

Inntektene til Villa Solhaug har de siste årene sunket. En av grunnene til dette er vedtaket om at det kun er beboere i Keyserløkka Sør som kan leie. Samtidig er det en del utgifter knyttet til drift og vedlikehold av huset. Disse utgiftene har økt de siste årene. I tillegg er det et etterslep og behov for oppgradering av Villa Solhaug, noe som gjør at huset har blitt en utgiftspost for borettslaget.

Borettslaget har også det gule huset som til nå har vært leid ut på fast basis. Det har gitt borettslaget stabile inntekter. Dette leieforholdet er nå avsluttet, det gule huset leies ikke lenger ut, men er i dårlig forfatning. Dersom det kreves en rehabilitering av huset for å bruke eller leie ut eiendommen, vil dette medføre kostnader for borettslaget. Disse to velhusene er store verdier for borettslaget, men det er også både kostnader og jobb med å vedlikeholde og eventuelt rehabilitere bygningene. Kan bygningsmassen utnyttes bedre? Kan man endre på bygningene på noen måte som fører til en bedre utnyttelse? Har borettslaget behov for så mye bygningsmasse som velhus? Er det andre muligheter for disse husene?

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får fullmakt til å utrede utnyttelsen av velhusene til borettslagets beste. Utredningen innebærer blant annet å taksere husene for å sjekke tilstand og verdi, spørreundersøkelse til alle beboerne, allmøte og kost/nytte-analyse. Dette skal styret gjøre sammen med en referansegruppe bestående av beboere i borettslaget. Forslag til utnyttelse legges frem for neste års generalforsamling.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **100**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Eirik Ahdell (92 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eirik Ahdell

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Sølvi Paulsen (90 stemmer)
Anders Ryen (92 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sølvi Paulsen
Anders Ryen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ann Christine Baekken (92 stemmer)
Frank Jørgen Liland (90 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ann Christine Baekken

13. Valg av valgkomite

På fjorårets generalforsamling var det ingen som stilte på valg til valgkomiteen, og vi har derfor ingen valgkomite. Dette må vi få på plass i år, og vi håper derfor noen beboere stiller til valgkomite. Det er til info 2 medlemmer i valgkomiteen. En har meldt sin interesse på oppfordringen som var på vibbo.

> **Forslag til vedtak:**
> Thomas Eng og Inger Lise Westeng blir valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **89**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. 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:
Eirik Ahdell (93 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eirik Ahdell

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Knut Olav Haraldseid (94 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Knut Olav Haraldseid

Vedtekter

for Keyserløkka Sør borettslag org nr: 950 158 328
vedtatt på ordinær generalforsamling den 28.05.2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Keyerløkka Sør 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.

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.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 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 og minst to varamedlemmer.

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

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

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

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

for

Keyserløkka Sør

Borettslag

Revidert 18.09.2017

1. Generelt

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av leilighet og fellesarealer. Husordensreglene besluttes av borettslagets styre. Husordensreglene skal bidra til at vi i fellesskap bevarer et godt bomiljø og trivsel for alle beboerne i borettslaget vårt.

2. Ansvar

Regelverkenes øverste prioritet er Borettslagsloven. Deretter følger vedtektene for borettslaget, og til sist inngår husordensreglene som en del av regelverket.

Andelseiers vedlikeholdsplikt er nærmere beskrevet i Vedtekter for Keyserløkka Sør borettslag.

3. Alminnelige ordensregler

Hver og en beboer har ansvar for at bruk av egen leilighet og borettslagets bygninger og grøntanlegg benyttes på en forsvarlig måte til beste for fellesskapet.

Det er beboers eget ansvar å gjøre seg kjent med borettslagets vedtekter og gjeldende husordensregler, og følge disse bestemmelsene. Disse finnes tilgjengelig på borettslagets hjemmesider.

4. Ro

Det skal være ikke være sjenerende lyd og støy fra leilighetene, i trappeoppganger og i borettslagets utearealer mellom kl. 23:00 og 07:00. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager er det et generelt forbud mot utilbørlig larm. Av hensyn til naboene skal lydnivå fra TV, radio, musikkanlegg, musikkinstrumenter, verktøy og lignende ikke virke forstyrrende. Når høye lyder i leiligheten kan være til sjenanse, skal dører og vinduer holdes lukket.

Vesentlig støy i leiligheten skal fortrinnsvis bare skje innenfor ordinær arbeidstid, mandag til fredag. Hvis det er behov for å utføre støyende aktivitet utover dette, skal naboene gi sin godkjenning, og det bør utføres i så korte tidsrom som mulig, og senest frem til kl. 19. Det oppfordres ellers til å være hensynsfulle overfor sine naboer.

Selskap og fest skal i utgangspunktet holdes i henhold til gjeldende regler om ro. Dersom det er forventet at høy lyd fra en slik begivenhet kan forekomme, skal naboene i oppgangen varsles om dette minst 48 timer i forkant. Eventuelle rimelige anmodninger fra naboer om et roligere lydnivå i selskapet skal etterkommes.

5. Oppbevaring av eiendeler i fellesarealer

Ukentlig vask og renhold av trapper og ganger utføres av borettslagets renholder. Kjeller og loft blir vasket hver vår og høst.

Det er ikke tillatt å oppbevare sykler, bildekk, ski, kjelker og lignende i kjeller, ganger og trapper. Slikt utstyr settes i kjellerens fellesrom beregnet for dette («sportsbod»), eller i egen bod. Dersom det ikke er slikt fellesrom i bygningen kan det som et unntak fra regelen settes barnevogner i trapperom, hvis det ikke hindrer fri ferdsel. Borettslaget har eget dekkhotell til sesongoppbevaring av bildekk.

Hensetting av innbo og andre gjenstander er ikke tillatt i fellesarealene, hverken i kjeller, på loft eller i gangene. Unntak kan gjøres etter konkret avtale med styret. Eiendeler som ikke er godkjent hensatt for en avgrenset periode, kan bli kastet uten forvarsel, og for eiers regning.

Beboere skal ikke sette fra seg skotøy eller andre gjenstander på permanent basis i trapperommet utenfor leilighetene. Dette av hensyn brannsikkerhet og rømningsvei.

6. Søppel

Søppelet kildesorteres i tråd med retningslinjene fra Renovasjonsetaten. Søppel skal pakkes forsvarlig og kastes i respektive beholdere for returavfall og kildesortering. Matrester (grønne poser) og plastemballasje (blå poser) legges sammen med ordinært husholdningsavfall i oppgangens søppelsjakt. Papir, glass og metall kastes i egne containere på borettslagets område.

Søl omkring søppelkasser må unngås for ikke å tiltrekke skadedyr. Det er ikke tillatt å sette søppelposer ut i oppgangen.

Oppussingsavfall, batterier, lyspærer, brennbare væsker og spesialavfall må transporteres til gjenvinningsstasjon av den enkelte beboer.

7. Vaskeri

Det er utarbeidet egen instruks for bruk av vaskeriene. Instruksen finnes på hjemmesiden og i vaskeriene.

8. Tørkeplasser

Tørkeplassene i utearealene våre kan benyttes i tiden 08:00 - 22:00 til lufting, tørking og banking av tøy. Det henstilles om ikke å banke matter, tepper og lignende når annet tøy henger ute til tørk. Tørkeplassene skal ikke benyttes på offentlige helligdager og høytidsdager.

9. Lufting og ventilasjon

Våre leiligheter har naturlig ventilasjon, som er et vanlig system i eldre boliger. Ventilene bør i størst mulig grad være åpne, også på vinteren. Ventilene skal ikke stenges permanent (eller males over). Bygningenes ventilasjonssystem er avhengig av at det kan strømme frisk luft inn i leiligheten gjennom ventilene i yttervegg. Derfra trekkes luften til innvendige uttrekkskanaler på badet og i kjøkkenet. Om disse ventilasjonslukene stenges eller bygges inn, vil det kunne oppstå for høy luftfuktighet i leiligheten eller for høye radonverdier. Høy luftfuktighet kan medføre sopp- eller råteskader i leiligheten. Forhøyede radonverdier over tid må ifølge Statens stråleverns anbefalinger unngås.

Kjøkkenvifte er kun tillatt med kullfilter. Det er ikke tillatt å montere elektrisk kjøkkenvifte i yttervegg eller innvendig luftekanal, da dette vil spre matlukt til de øvrige beboerne i oppgangen. I tillegg kan elektriske vifter ha negativ påvirkning på øvrig ventilasjon i bygningen.

10. Lagring i boder

Fuktig ved, våt plantejord eller lignende må ikke oppbevares i kjelleren.

Gjenstander skal ikke settes inntil murvegg, men ha en klaring på 5-10 cm fra gulv, vegger og tak. Dette for å sikre naturlig luftgjennomstrømning, og forhindre fuktdannelse i gjenstandene og i bygget.

Det anbefales i tillegg at gjenstander isoleres opp fra gulvet.

11. Kjøkken, bad og WC (VVS)
Beboer må påse at sluk i leiligheten blir renset minst to ganger årlig. Rørsystemer, varmtvannsbereder og avløp fra vaskemaskin og oppvaskmaskin skal vedlikeholdes for å forebygge vannlekkasje.

Det må ikke kastes matrester, fett eller fremmede gjenstander i toalettet, som avløpet ikke er beregnet for.

Andelseier er ansvarlig for skader som følger av tette sluk eller vannlekkasje fra varmtvannsbereder og vaskemaskiner.

12. Låsing av inngangsdører
Inngangsdører og vinduer, lofts- og kjellerdører må alltid holdes låst, med mindre de er holdt under oppsyn. Beboer som åpner dører og vinduer må også sørge for at disse blir forsvarlig lukket og låst. Lysene skal slukkes når lokalene forlates.

Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst.

13. Fremleie (Borettslagsloven § 5.3 - 5.5)
Fremleie av leiligheten må godkjennes av styret, og kan tillates i inntil ett år om gangen etter begrunnet søknad. Andelseieren må selv ha bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene før søknad om overlating av bruk kan sendes inn.

Andelseier som har behov for å overlate bruk av leiligheten (utleie), må henvende seg til OBOS for registrering. Andelseier har ansvar overfor borettslaget for eventuelle skader og ulemper som måtte oppstå ved slik overlating av bruk.

14. Bygningsmessige forandringer

14.1 Bygningsmessige endringer i leiligheter
Inne i leiligheter skal arbeid knyttet til elektrisk anlegg, VVS, piper (vedovn) og bærevegger utføres av kvalifiserte fagfolk, og i henhold til lover og forskrifter.

Endringer av bærevegger eller utvidelse av leiligheter er søknadspliktig i kommunen, og skal ikke utføres uten godkjenning.

Det er andelseier som har det fulle ansvar for at arbeid i leiligheten utføres faglig forsvarlig og forskriftsmessig. Andelseier holdes økonomisk ansvarlig for kostnader som påføres borettslaget dersom reglene ikke overholdes.

14.2 Bygningsmessige endringer på fasader
Det skal ikke foretas bygningsmessige endringer på bygningenes fasader uten samtykke fra

styret. Bygningsmessige endringer av fasade inkluderer, men er ikke begrenset til:
- Oppsetting av markiser og utvendig solavskjerming, parabolantenner, fastmonterte lamper utendørs
- Inngrep som medfører hull i fasadevegg, inkludert bruk av spiker eller skruer
- Skifte av dører og vinduer
- Innbygging av balkong

15. Husdyrhold
Dyrehold tillates i henhold til lover og forskrifter for dyrehold.

16. Utearealer
Borettslaget og dets andelseiere har et felles ansvar for at utearealene holdes ryddig og i forsvarlig stand slik at gangveier, plener, beplantning og leke-/parkområder kan benyttes og nytes av alle beboere.

Beplantning av trær, busker og hekker må godkjennes av styret for å sikre en helhetlig forvaltning av de fine grøntområdene våre. Trær og busker skal heller ikke fjernes eller beskjæres uten styrets godkjenning.

Det er Ikke anledning til å ha møbler og gjenstander på permanent basis på utearealene, siden dette kan oppfattes som en privatisering av fellesarealer. Unntak er utemøbler hvor det tydelig framgår at de er til fri benyttelse. Arealet under balkongen skal ikke brukes til lagring.

Det er ikke anledning til å montere dør eller trapp fra balkong, av hensyn til fasaden og bruk av fellesarealer. Leiligheter med terrasse på bakkenivå skal sørge for at eventuell avskjerming holdes innenfor tildelt areal. Avskjerming skal være med hekk eller busker. Hekken skal ikke bli høyere enn nedre del av leilighetens vinduer. Gjerder er ikke tillatt.

Bruk av grill med åpen ild er ikke tillatt på balkongene (for eksempel gass- og kullgrill). Bruk av elektrisk grill tillates. Bruk av engangsgriller er forbudt på balkonger og direkte på borettslagets gressplener.

Det er ikke tillatt å banke og riste tøy, tepper og lignende fra balkong eller vindu, da dette kan være sjenerende for de andre beboerne.

Ved oppussing hvor det brukes containere eller sekker utenfor blokkene skal containerne stå kortest mulig tid på utearealene. Lagring av bygningsmaterialer i uteområdene skal også begrenses i størst mulig grad

17. Parkering
Borettslaget har 87 parkeringsplasser til rådighet. Styret står for utleie av plassene og fastsetter leieprisen. Den anviste parkeringsplass skal benyttes til kjøretøy som er i jevnlig bruk, og Ikke til langvarig oppstilling av tilhenger, avskiltet bil og lignende.

18. Brannvarslingsanlegg
Brannsikkerheten i egen leilighet og for naboene avhenger av at brannvarslingsanlegget i bygningen fungerer som det skal. Det er derfor strengt forbudt å koble ut røyk- og

varmedetektoren i leiligheten.

Dersom detektor i leiligheten knyttet til det sentrale brannvarslingsanlegget deaktiveres eller demonteres i forbindelse med arbeider i leiligheten, skal det utføres av kvalifiserte fagfolk. Dersom dette ikke utføres av kvalifiserte fagfolk må beboer bekoste utbedring av feil som oppstår.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Carl Erik Kraabøl
EINARS VEI 16

Dato: 25.07.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86495239
7951474

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.128 BNR. 41

Vi viser til bestilling av 20240725 for EINARS VEI 16.

GNR. 128 BNR. 41

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.02.1950.

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

32127 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

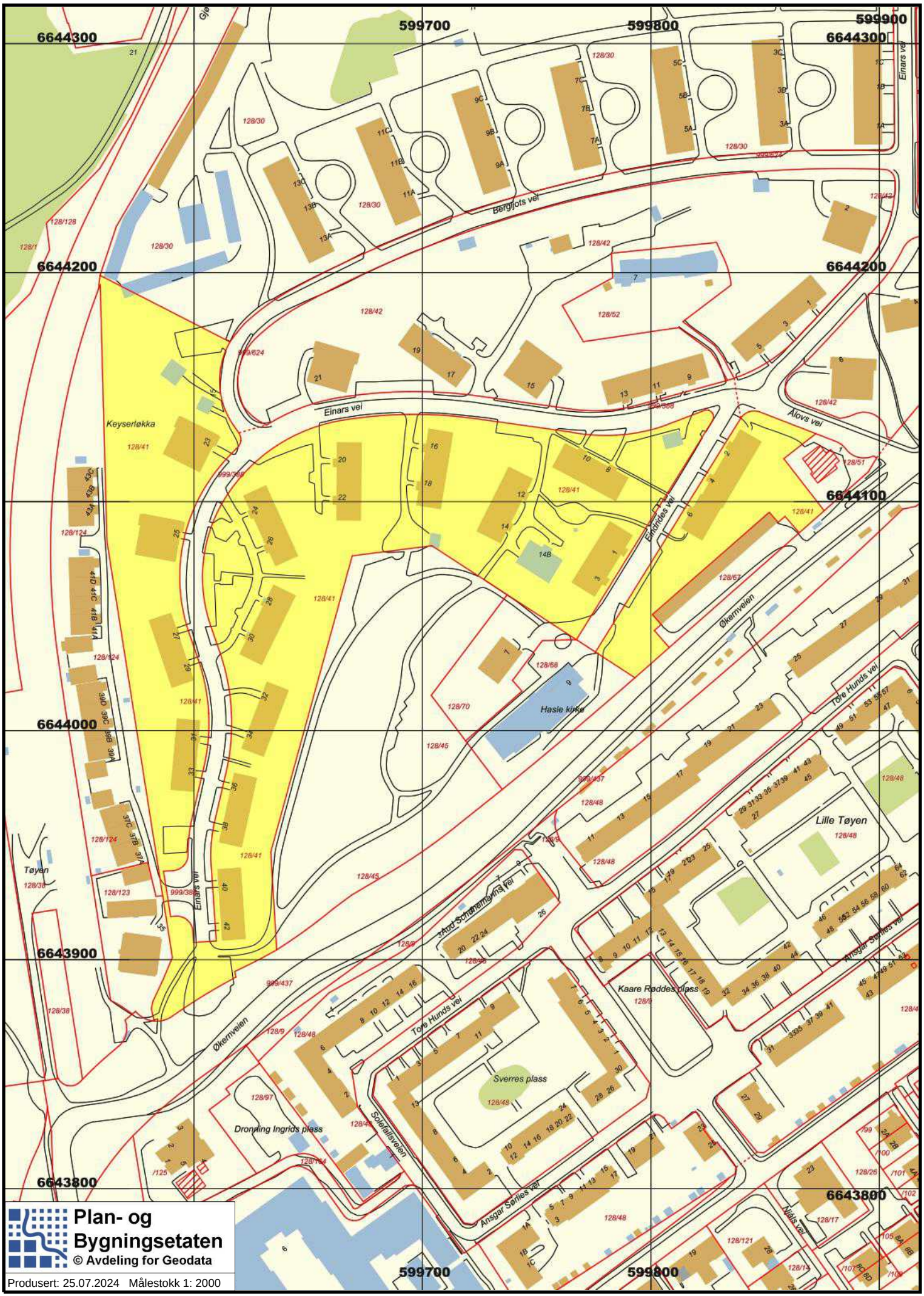
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

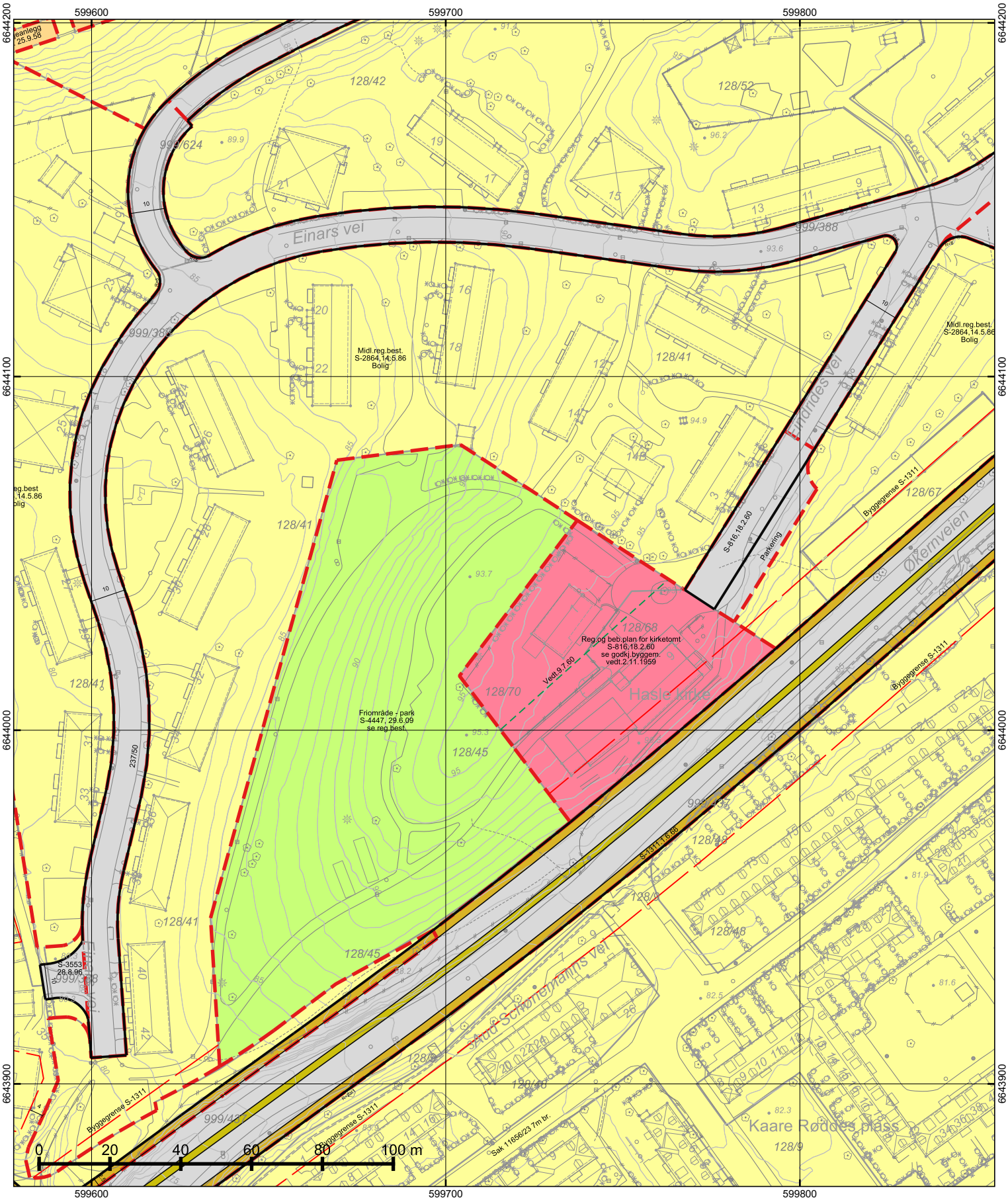
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 25.07.2024 Målestokk 1: 2000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.07.2024
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.

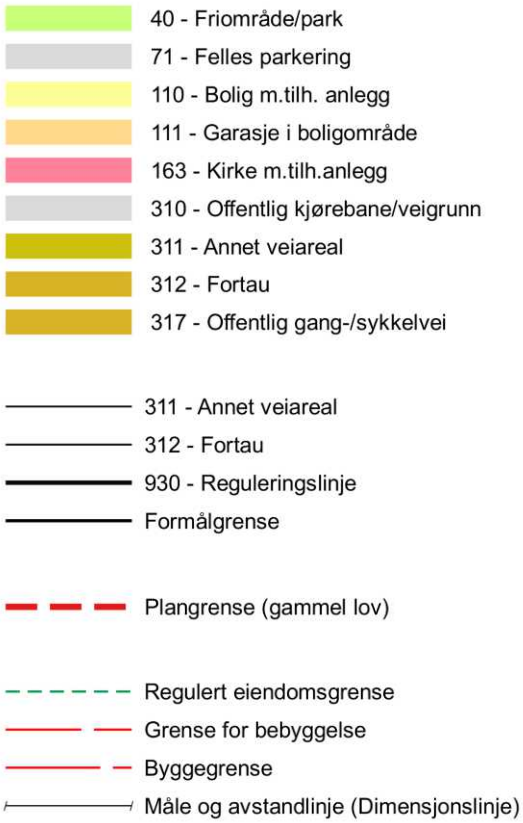
PlottID/Best.nr: 132549/ 86495239
Adresse: EINARS VEI 16
Gnr/Bnr: 128/41

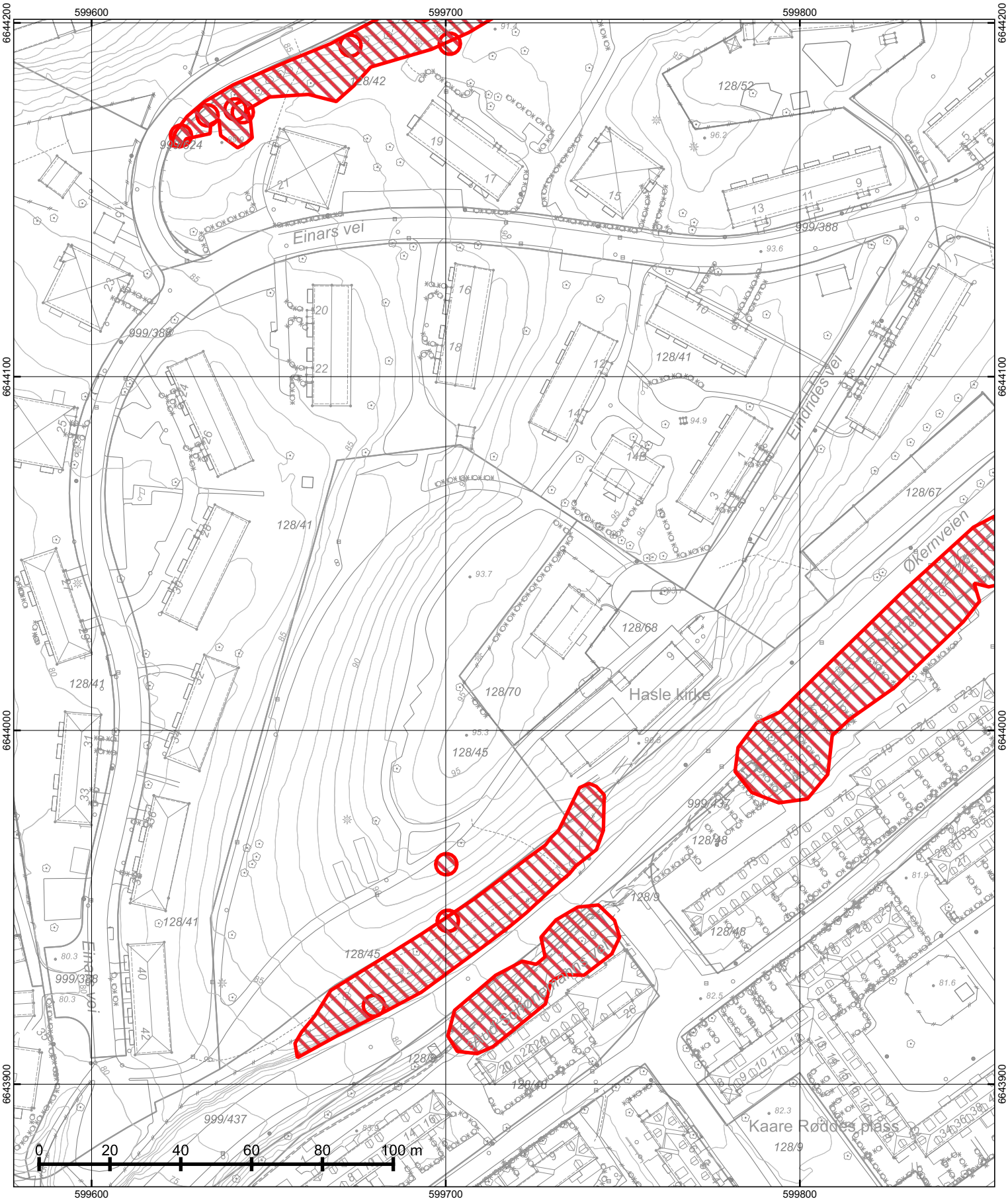
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005778
Kommentar:

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: 25.07.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

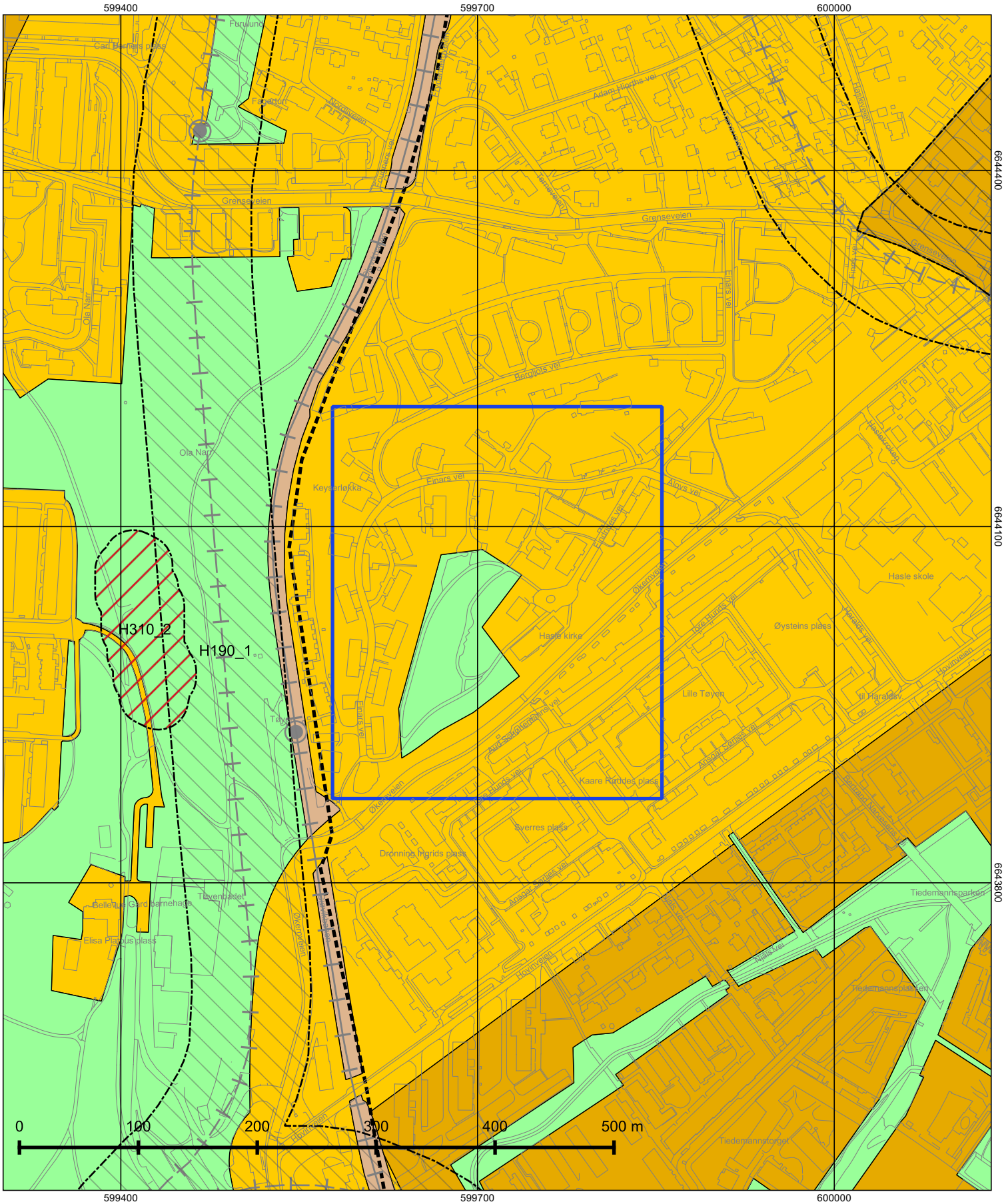
Naturmangfold

– 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: 132549/ 86495239
Adresse: EINARS VEI 16
Gnr/Bnr: 128/41

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: 25.07.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 132549/86495239
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



Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr. 1125-1951

distr.nr.

FERDIGATTEST for det under 13. november 1950 anmeldte byggearbeid

nemlig: Våningshus

På matr.nr.

Gr.nr. 128 br.nr. 41. Blokk 34.

Tomt nr. vei nr. Einarsvei 28-30. Keyserløkka.

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

Anmelder: Ark.ne Rinnan-Tveten og Colbiørnsen, Rom 307, Samfundshuset, Oslo.

Ansvarshavende: Herr tømmerm. Per Lien, c/o Moderne Bygg A/S, Bentsebrugt. 31.

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

Ved den avsluttende synsforretning den 26/8-1954 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 25. mars 1954. vann- og kloakkvesenet 25. mars 1954.

Feiervesenet 20. februar 1953. ~~heiskontrollen~~

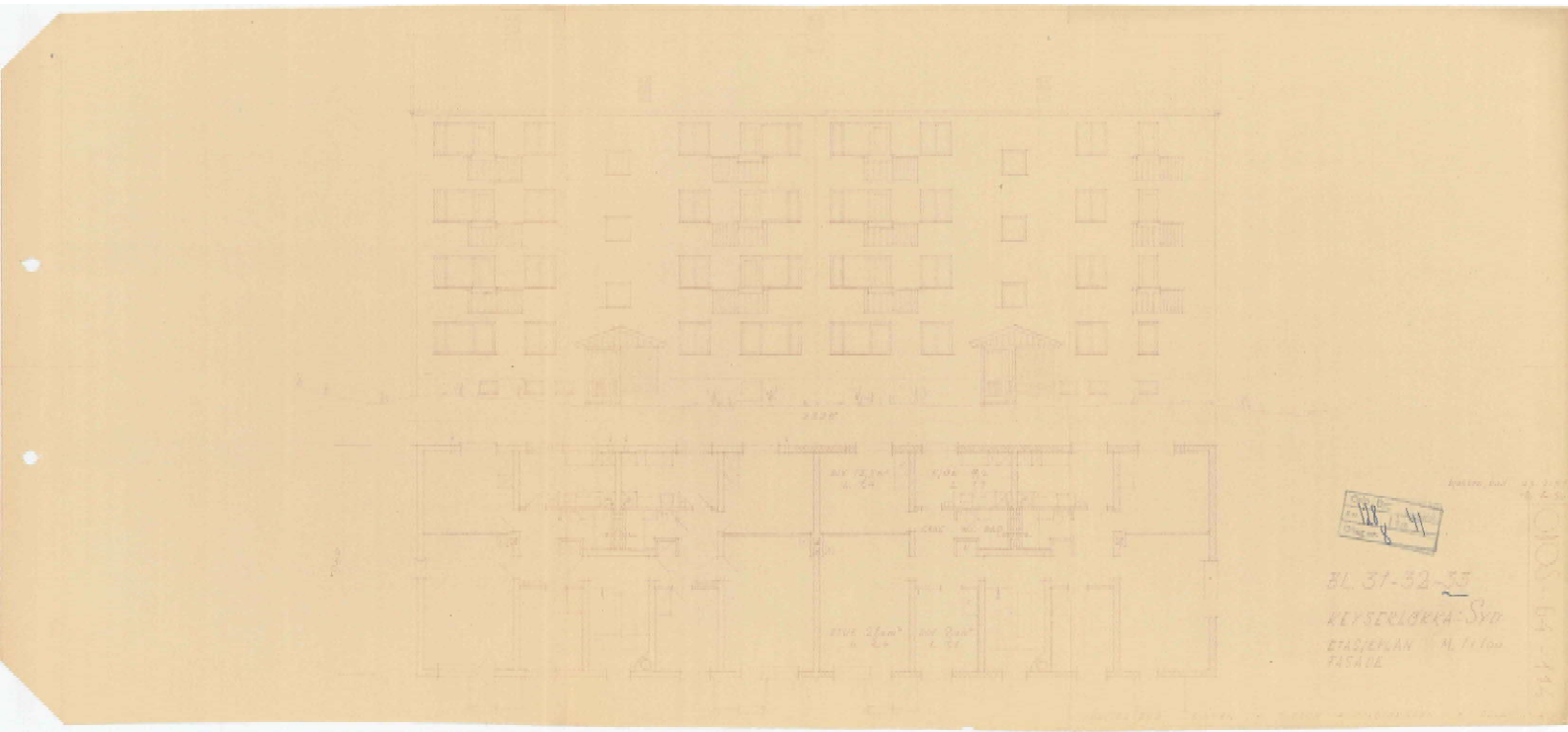
~~Gebyr beregnet etter regulativet:~~

Oslo, bygningskontrollen den 25. februar 1955.

BYGNINGSINSPEKTØR. i Nordre distrikt, Akeravd.

G. Amundsen.
kst.

Skjema B. 23.



BL 31-32-55

KRYSSERIKA-SYD

ETAGEPLAN M. 1:100

FASAD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Nordisk Varme og sanitær avd Nofamo
Ringtunveien 5
1712 GRÅLUM

Dato: 18 FEB. 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200401554-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Cathrine Bie	Arkivkode: 531

Byggeplass:	EINARS VEI 28-30 BLOKK 34	Eiendom:	128/41
Tiltakshaver:	Keyserløkka BRL v/Berit Winger	Adresse:	Einars vei 12, 0575 OSLO
Søker:	Nordisk Varme og sanitær avd Nofamo	Adresse:	Ringtunveien 5, 1712 GRÅLUM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Søknaden omfatter rehabilitering av våtrom samt utskifting av røropplegg.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra e) godkjennes søknaden mottatt Plan- og bygningsetaten 18.02.2004, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

I medhold av plan- og bygningslovens § 94.3 fritas søker for å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 27.06.97 sak 1425, jfr. bystyrevedtak av 06.05.97 sak 220 samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall vedtatt i Oslo bystyre 28.11.94 med endring av 15.11.95.

Tillatelsen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden

Søknaden omfatter rehabilitering av alle våtrom samt utskifting av alt røropplegg i Einarsvei 28-30, blokk nr 34.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Avfallsplan

Avfallsplan er godkjent i saksnr: 200401093.

Varsel om forurensningsgebyr

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Ansvar

Ansvsarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett:

Kontroll

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner/utførende skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres. Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger". Tegningene vil da ikke bli behandlet.

Byggeplassmappe

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring

Cathrine Bie
saksbehandler

Bjørn-Henrik Enge
sidemannskontrollør

Vedlegg:

Godkjente søknader om ansvarsrett
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Kopi til:

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Nordisk Varme og sanitær avd Nofamo
Ringtunveien 5
1712 GRÅLUM

Dato: 09 DES. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200401554-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Cathrine Bie | Arkivkode: 531

Byggeplass:	EINARS VEI 28-30 BLOKK 34	Eiendom:	128/41
Tiltakshaver:	Keyserløkka BRL v/Berit Winger	Adresse:	Einars vei 12, 0575 OSLO
Søker:	Nordisk Varme og sanitær avd Nofamo	Adresse:	Ringtunveien 5, 1712 GRÅLUM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

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.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Gunn Flovik Espeland
for avdelingsenhetsleder

Cathrine Bie
saksbehandler

Kopi til:
Keyserløkka BRL v/ Berit Winge, Einars vei 12, 0575, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kritt Arkitekter AS
Postboks 6796 St.Olavs plass
0130 OSLO

Dato: 07.05.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200814653-27 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Aleksander Stein Engvoll	Arkivkode: 531

Byggeplass:	EINARS VEI 28 - 30	Eiendom:	128/41/0/0
Tiltakshaver:	BRL Keyserløkka Sør v/Armana AS	Adresse:	Villa Solhaug, Einars vei 14B, 0575 OSLO
Søker:	Kritt Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 6796 St.Olavs plass, 0130 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - EINARS VEI 28 - 30

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.

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

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

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.05.2013 av:

Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler

Per-Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
BRL Keyserløkka Sør v/Armana AS, Villa Solhaug, Einars vei 14B, 0575 OSLO, lars@armana-as.no

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	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Einars vei 28, 0575 Oslo
Gnr. 128, Bnr. 41, andelsnr. 106 i BORETTSLAGET KEYSERLØKKA SØR , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260023

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Monica Kristiansen

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 476 37 689

E-post: monica.kristiansen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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