PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

BERGLJOTS VEI 11B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Plantegning

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Megleropplysninger

Årsmøte

Protokoll til årsmøte

Vedtekter

Husordensregler

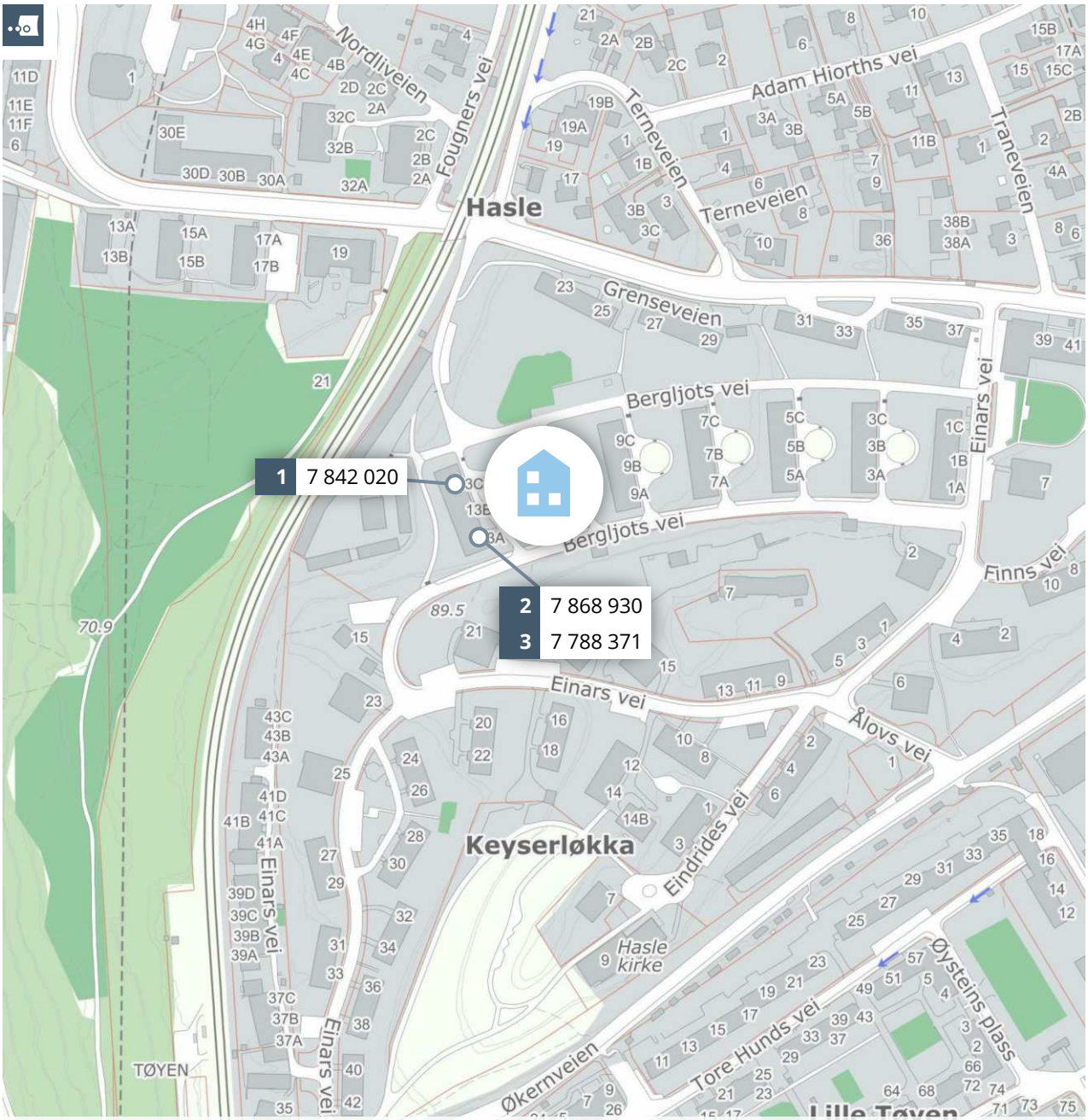
Reguleringskart

Arealbekreftelse

Ferdigattester og original byggetegning

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BERGLJOTS VEI 11 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 05.05.2026

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

Bergljots vei 11 B, 0575 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1950

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

Verdivurdert til

7 300 000

208 034	7 508 034	110 412
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	68 m²	10 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						1950

Fellesutgifter	5 153
Formue	31 237
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 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, fuglekvitter, små bilfrie stikkveier og et sosialt bomiljø. Her får du en suveren kombinasjon av nærhet til byen og grønne omgivelser. Kort vei til buss, t-bane og trikk. Dagligvare på området.

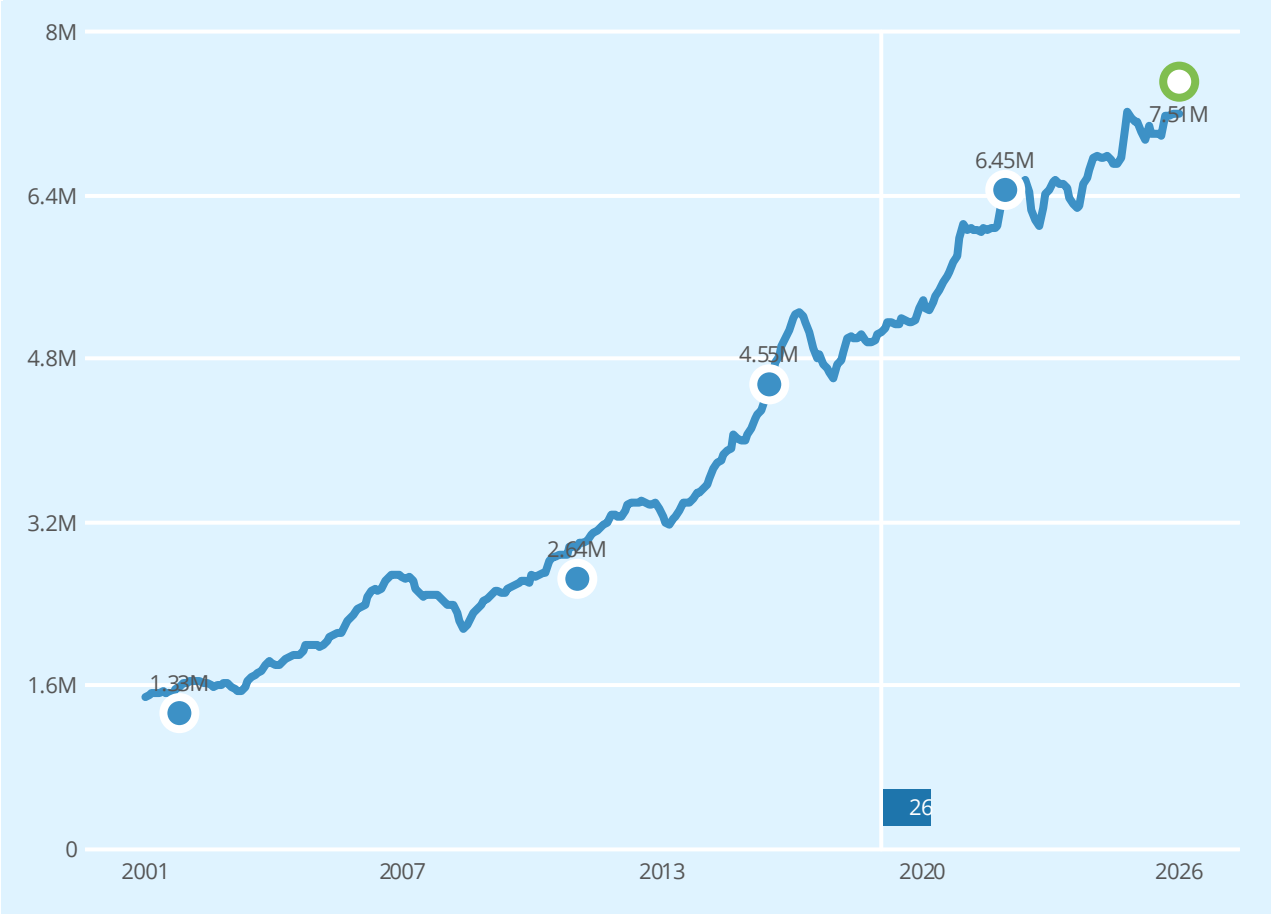
Innbydende 3-roms i 2. etasje med gjennomgående planløsning. Stue med vedovn og utgang til stor solrik vestvendt balkong på 8 kvm med utsikt mot Holmenkollen. Separat kjøkken med utsyn mot frodige bilfrie grøntarealer. Flere av beboerne i brl. har endret planløsning og flyttet kjøkken til soverom, for åpen løsning mot stue (må godkjennes av styret). Lekkert bad oppusset av fagfolk i 2024. Bad og toalettrom ble da slått sammen for bedre arealutnyttelse. Opplegg for vaskemaskin. To soverom vendt mot rolige fellesarealer. God ekstern lagringsplass i én kjellerbod og én loftsbod. Sykkelparkering, tørkeloft, fellesvaskeri og p-plasser etter venteliste. En stavs parkett i flere rom, vegger malt i 2024 i harmoniske fargetoner.

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
4
5
6
7

+19 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
16.02.2022	16.02.2022	07.06.2022	6 450 000	6 320 000	132 000	6 452 000
30.04.2016	09.05.2016	17.06.2016	3 590 000	4 350 000	197 329	4 547 329
28.08.2011	07.09.2011	16.11.2011	2 290 000	2 400 000	238 000	2 638 000
09.01.2002	20.01.2002		1 100 000	1 330 000	4 324	1 334 324

Leiligheter til salgs i Lille Tøyen nord grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

8.1M
7.9M
7.7M
7 454 000 Prisantydning i snitt
7.3M
7.1M
6.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
40
dager

Leiligheter solgt i Lille Tøyen nord grunnkrets siste 6 mnd

16
leiligheter solgt

7.0M
6.7M
6 635 000 Salgspris i snitt
6 410 000 Prisantydning i snitt
6.1M
5.8M

Solgt i snitt i løpet av
11
dager

for 3.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

110 412 Bergljots vei 11 B Totalpris 7 508 034
109 808 Lille Tøyen nord grunnkrets i snitt siste 6 mnd

107 652 Grünerløkka bydel i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Bergljots vei 11 B

0575 Oslo

Gnr: **128** Bnr: **30** Aksje/Andelsnr: **86**



Takstingeniør
Rune Kristiansen

Rapport kode: *069085*
Opprettet: *05.02.2026*
Utskrift: *09.03.2026*

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-3600-2018 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 3600-2018.

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-3600-2018) ikke benyttet.

For avvik som omfatter el-anlegg, brannsikkerhet, helse, miljø og sikkerhet, skal det ikke settes tilstandsgrad. Avvik skal bemerkes i rapporten.

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
19 stk

Vinduer og ytterdører
- Vinduer.
- Balkongdør
- Entredør.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende
- Balkong fra stue

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

Innvendige overflater
- Takoverflater
- Veggoverflater
- Gulvoverflater
- Garderobe

Kjøkken
- Innredning
- Automatisk vannstopper

Ildsteder og skorsteiner
- Ildsteder
- Skorsteiner inne i huset

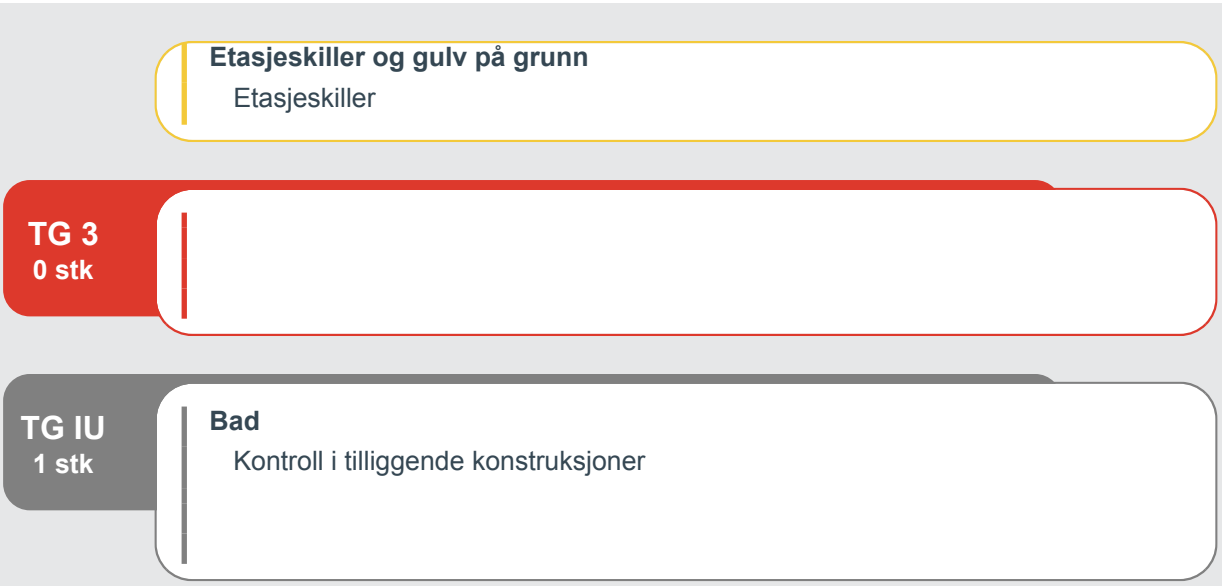
Tekniske anlegg, VVS-anlegg - - røropplegg/stoppekran
- Vannrør (stoppekran)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - - varmtvann
- Varmtvannsbereder

TG 2
3 stk

Kjøkken
- Avtrekk

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



Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Tone Kristine Hermansen **Rekvirert dato:**

Besiktigelse

Til stede: Tone Kristine Hermansen **Besiktigelsesdato:** 09.02.2026

Kommentar til oppdragsopplysninger

Oppdrag nr: 2026-013

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Bergljots vei 11 B, 0575 Oslo **Kommunnr:** 0301 **Kommune:** Oslo

Gnr	Bnr	Aksje/ Andelsnr
128	30	86

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Tone Kristine Hermansen
Borettslaget / sameiets navn: KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG
Forretningsfører: OBOS

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring		Selger egenerklæring er fremvist takstmannen. Denne vil være en del av salgsprospektet, og blir ikke vedlagt rapporten.
Selger		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.
Forretningsfører		Opplysninger vedr. boligselskapet/borettslaget/ sameiet er oppgitt av forretningsfører.
Eiendomsverdi AS		Opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS
Byggeår		I følge EDR.

Bygninger på eiendommen

Boligblokk

Byggeår
1950

Kommentar til bygning

Felles bygningsdeler:

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

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

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

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

Arealopplysninger - NS3940:2023

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		4	
2. etg.	68		8
Kjeller		6	
Sum:	**68**	**10**	**8**
Sum BRA:	**78**		

Romfordeling

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

Kommentar til arealopplysninger

Takhøyde i stuen er målt til ca. 258 cm.

Stemmer godkjente tegninger med dagens planløsning i boligen: Bad og wc er slått sammen.

Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

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

TG 1

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

TG 1

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

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 1

Balkong fra stue
Utgang fra stuen til romslig balkong på ca. 8,4 kvm.
Det er montert utelampe/stikkontakt.
Det er lagt trefliser. Disse har normal bruks/værslitasje.
Rekkverkhøyde målt til ca. 100 cm.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet ble oppusset/modernisert i 2024.
Samtidig ble bad og wc slått sammen.
Alle arbeider er utført av fagpersoner.
Selger har dokumentasjon på utførelse av arbeidene.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Fliser.

TG 1

Overflater - Vegger
Fliser.
Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

TG 1

Overflater - Himling
Malte flater med innfelte downlights.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Er det fall mot sluk i dusj: Ja.
Er det fall på gulvet for øvrig: Ja.
Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.

Det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant slukrist, og til overkant gulvmembran ved dør.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).
Hvis det er mindre en dette, skal dette bemerkes i rapporten.
I dette badet er det målt ca. 25 mm.

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

Gulvmembran: Sveiset banemembran.
Membranens alder: 2025.

Veggmembraner: Membranplater.
Membranens alder: 2025

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Dusj, vegghengt klosett, heldekkende servant, og servantskap.

TG IU

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt, under 5 år, og det selger har dokumentasjon på utførelse av badet.
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.



Åpning i vegg under klosett.

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.

TG 1

Gulvoverflater
En-stavs parkett.
Malt laminatgulv i hovedsoverom.

TG 1

Garderobe
Skyvedørsgarderobe i hovedsoverom.
Originalt skap i entre.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Innredning
Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.
Montert i regi av tidligere eier i 2020.
Fronter: Hvite/glatte fronter.
Benkeplate: Eik benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp. Kjøl/frys.
Vaskemaskin. (Koketopp er fra 2012.)
Rustfri kullfilterventilator.

TG 1

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

TG 2

Avtrekk
Er det montert ventilator over kokesone: Ja. Det er montert en kullfilterventilator.

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

Forhold vedr. ventilasjonen generelt, er beskrevet i eget punkt.

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

Er det montert komfyrvakt over kokesone: Nei.
Konsekvens: Dette anbefales ettermontert av sikkerhetsgrunner.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller
Etasjeskiller i støpt betong.

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

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

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvens av dette avviket, men det skal bemerkes i følge gjeldende forskrift.
De fleste vil ikke merke skjevhetene, og de vurderes til i hovedsak å være av kosmetisk betydning.
Tilstandsgraden settes ut i fra standardens strenge vurdering av dette punktet.

Det bemerkes at det er ca. 17 cm. høydeforskjell fra gulv i entre og opp til gulv inne i badet.

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 fra 2008 montert i stuen.

TG 1

Skorsteiner inne i huset
Pipene i borettslaget er rehabilitert.

Rom for varig opphold / branntekniske forhold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Forholdene for disse spørsmålene skal vurderes/beskrives.
Evnt. avvik skal ikke utløse en tilstandsgrad.

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.

Branntekniske forhold

RØYK/BRANNVARSLINGVARSLING:
Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen? Ja.

BRANNSLUKKING:
Er det brannslokkingsutstyr i boligen? Ja.

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

HMS

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

Under vedovnen er det montert en gnistplate.
Denne er for liten for å tilfredsstille sikkerhetskrav.
Krav til denne plate er at den skal være min. 30 cm. foran vedovn.

Bilder



Vedovn med for liten gnistplate under ovnen.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Det har vinteren 2021-2022 blitt gjennomført radonmåling i leiligheter i 1.etasje i alle blokker i borettslaget, samt i kjellerarealer, og i enkelte leiligheter i etasjer høyere opp for å avdekke eventuell forekomst av radon også i disse områdene.
Resultatene av målingen viser at det ikke er noen av de målte leilighetene i borettslaget som har så høye radonutslag at det kreves tiltak for å senke forekomsten.

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.

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

Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - ventilasjon

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

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

Måling av effekt på ventilasjon, er ikke en del av denne rapporten.
Det er begrenset effekt på ventilasjonen i disse byggene.

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

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

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

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

Det er ikke luftespalte i dør til bad. Det skal være en luftespalte for å sørge for luftsirkulasjon/avtrekk fra leiligheten.

Konsekvens: Manglende luftespalte i dør til bad, vil påvirke leilighetens ventilasjon/luftutskifting.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - røropplegg/stoppekran

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)
Hvor er stoppekraner montert: I fordelerskap i bad.

Rør-opplegg:
I leilighetene er det rør i rør opplegg.
Dette er ført til fordelerskap, plassert i bad.

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

Bilder



Fordelerskap.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - varmtvann

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder:
Plassering i kjøkken. I hjørne under benkeskap.
Alder: Fra 2020 i følge tidligere eier.
Er det montert automatisk vannstopper, hvis berederen står i rom uten sluk: Da det er monter automatisk vannstopper i benkeskap i kjøkken, er det naturlig at dette også er montert ved berederen. Men berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon så dette er ikke verifisert.

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

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - avløp

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

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

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Dette er en forenklet beskrivelse av el-anlegg, begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet. Den bygningssakkyndig har verken kompetanse, autorisasjon eller lov til å foreta en tilstandsvurdering av et el-anlegg 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 csøk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Hovedsikringer: 32 amp. Automatsikring.
Sikringer: Jordfeilautomater
15 amp: 6 kurser.
20 amp: 1 kurs.

El-anlegg:
El-arbeider til bad fra 2024.
Det er montert stikkontakt i bod i kjeller.

Det er fremvist samsvarserklæring fra el-arbeider i 2021, med samsvarserklæring.

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?		Det ble gjort div. el-arbeider i leiligheten i 2021. El-arbeider til bad fra 2024.
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 er fremvist samsvarserklæringer for utførte el-arbeider.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2021	
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	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

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

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

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

Bilder



Sikringskap.

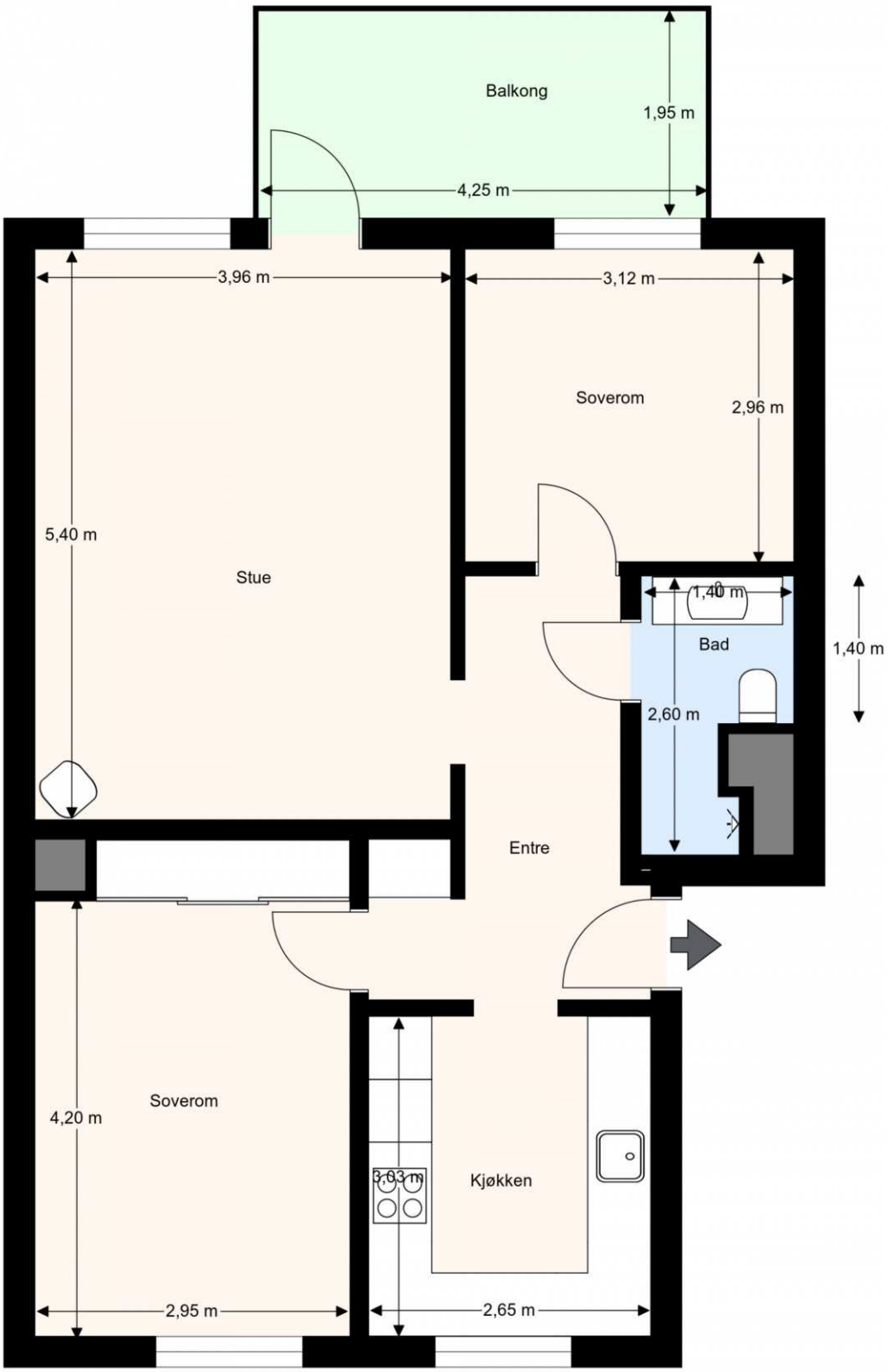
Signatur

Signatur

OSLO - 09.03.2026
Sted - Dato

TAKSTINGENIØR RUNE KRISTIANSEN

Rune Kristiansen Takst AS
Bergljots vei 11 B. Andel nr: 86. oppdrag nr: 2026013



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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260114

Selger 1 navn
Tone Kristine Hermansen

Gateadresse
Bergljots vei 11B

Poststed	Postnr
OSLO	0575

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260114

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Badet ble i 2024 slått sammen med toalettet og pusset opp.
Arbeid utført av	Søstrene Amundsen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fornyet ved oppussing i 2024.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Arbeidet ble byggemeldt av Søstrene Amundsen AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det ble i 2025 lagt inn strømuttak i kjellerbod for bruk til ekstra fryser.
Arbeid utført av	Oslo Elektriske AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260114

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Takrehabilitering gjennomføres i 2025/2026 i regi av borettslaget.
Arbeid utført av	Ecosol

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260114

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159260114

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

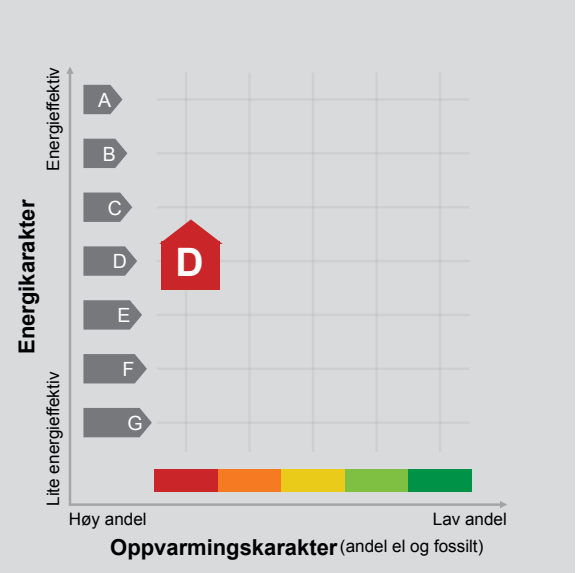
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tone Hermansen	f82494eec793afcfa66503 6db3555fab5e5363e1	07.03.2026 10:07:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260114

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Keyserløkka Nord Borettslag-233-234-235-332-333-334-335
Antall registrerte enheter	7
Postnummer	0575
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	30
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80285183
Merkenummer	Energiattest-2025-197173
Dato	08.12.2025
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	1950
Bygningsmateriale:	
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.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
Bergljots vei 11B	80285183	H0201	0	0	86
Bergljots vei 11C	80285183	H0201	0	0	88
Bergljots vei 11B	80285183	H0202	0	0	87
Bergljots vei 11B	80285183	H0301	0	0	144
Bergljots vei 11C	80285183	H0301	0	0	146
Bergljots vei 11B	80285183	H0302	0	0	145
Bergljots vei 11A	80285183	H0302	0	0	143

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	23 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	84 m²
Totalt BRA	84 m²
Oppvarmet luftvolum	202 m³
U-verdi for yttervegger	0,25 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,6 %

Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	188,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,37 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	31.1.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	56,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	124,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 263 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	133,61 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 123 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	133,61 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 263 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	11 263 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 263 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Carl Erik Kraabøl
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: cek@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260114 . Vår ref.: 0034-1-233 Dato: 29.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	850142602
Andelseier:	Hermansen, Tone Kristine
Medeier:	
Leilighetsnummer:	233
Adresse:	Bergljots Vei 11 B, 0575 OSLO
Andelsnummer:	86
Gnr.	128
Bnr.	30

Borettsinnskudd: Kr. 4 250,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 89941809.
- 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.

Parkeringsplasser følger leilighet: Nei. Ved salg av leilighet må event. P-plass i borettslaget sies opp til Styret i Borettslaget keyserlokkanord@styrerommet.no. Kabel-TV og fiberbredbånd inkludert i felleskostnader, leverandør Viken/Altibox Borettslaget har installert OBOS Nøkkel - digitale nøkler på mobilen levert av OBOS og det norske teknologiselskapet Unloc. Fra og med 01.03.2026 blir tv/internett en egen fakturalinje tilsvarende kr 309,- pr. leilighet. Felleskostnadene reduseres samtidig med ca. 5,88%. Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 3,4% igjen fra 01.07.2026. Det betyr at felleskostnadene først ble redusert med 5,88%, så økt med 3,4%

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208524631
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	26 576 585,00
Innfrielsesdato:	30.04.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208524658

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	14 827 040,00
Innfrielsesdato:	30.04.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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: 5 153,40,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV/internett	309,00	
Felleskostnader	4 844,40	5 009,11 fra 01.07.2026

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 155,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 272,-
Annen formue:	31 237,-
Gjeld:	210 355,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208524631
Restsaldo:	133 535,75
Kapitalkostnader:	1 228,61
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208524658
Restsaldo:	74 498,40
Kapitalkostnader:	405,26
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 208 034,15,-, 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 Anders Nicolai Aaby Trætteberg pr. e-post: anders.nicolai.traetteberg@obos.no eller telefon: 22 86 83 78.

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/Henrik Sømo Solberg, e-post: keyserlokkanord@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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:

Forhåndsvarsel av forkjøpsretten	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
(dersom forkjøpsretten ikke benyttes)		
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 2026

Innkalling

S.nr. 34

KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 14. april kl. 18:00 og lukker 18. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/34

Det holdes også et frivillig møte 14. april kl. 18:00 , Grenseveien 39, møtelokalet til Keyserløkka Øst som ligger rett over Bunnpris..

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Informasjonsmøte

Det arrangeres et fysisk møte i forbindelse med oppstart av digital votering tirsdag 14. april kl. 18:00, Grenseveien 39. Det er møtelokalet til Keyserløkka Øst som ligger rett over Bunnpris.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag fra styret: Modernisering av borettslagets husordensregler.
7. Forslag fra beboer: Revisjon av reglene for bruk av grill
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Morten Skar og Ingrid Cecilia Holthe 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. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 34 Keyserløkka Nord Borettslag - revisjonsberetning 2025.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf
3. Styrets årsberetning 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 420 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 420 000

Sak 6

Forslag fra styret: Modernisering av borettslagets husordensregler.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har gått over borettslagets husordensregler, og ser behov for å modernisere og fjerne et par punkter som ikke lengre er relevante.

Styrets forslag:
Fjerne punkt 10 i sin helhet, da tørkeplassene utenfor blokkene ble avskaffet i forbindelse med rehabilitering i 2008-2009.
TØRKEPLASSENE.
Tørkeplassene kan nyttes til lufting og banking av matter, tepper, ryer ol. Alle beboere henstilles til ikke å banke tøy etter kl 22.00. Tørkeplassen skal være ryddet søn- og helligdager, 1. og 17. mai.

Som en følge av at punkt 10 fjernes flyttes alle punkter under ett hakk opp.

Deretter:

Punkt 11: Grunnet overgang til LED belysing med sensor fjernes siste setning:

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

Erstattes av:
Utgangsdørene skal holdes låst/lukket. Dersom noen beboere må holde utgangsdørene oppe f eks ved av-/pålessing fra bil o.a., må vedkommende sørge for at døren etter endt ærend blir forsvarlig lukket/låst.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til modernisering av husordensreglene vedtas.

Vedlegg

4. 0034 Keyserløkka Nord Borettslag.pdf

Sak 7

Forslag fra beboer: Revisjon av reglene for bruk av grill

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: Anders Bakke Ingebrigtsen, BV 7B

Bakgrunn

Gjeldende vedtekter tillater i dag bruk av elektrisk grill på balkonger og terrasser, mens bruk av gassgrill ikke er tillatt. Etter styrets opplysninger har denne regelen vært en del av vedtektene i over 17–20 år, og før fasaderehabiliteringen i 2008–2009.

Da reglene ble utformet var gassgriller langt mindre utbredt enn i dag, og både produktkvalitet, innebygde sikkerhetsløsninger og offentlige retningslinjer mindre utviklet. Det var derfor naturlig at styret den gang la til grunn et tydelig føre-var-prinsipp.

I dag er gassgriller et modent og utbredt produkt, med etablerte sikkerhetsstandarder og klare myndighetsanbefalinger for trygg bruk. Mange borettslag i Oslo har derfor oppdatert sine vedtekter for å tillate gassgrill. Et eksempel er Ekeberg Park Borettslag, med følgende formulering:

"Det er kun tillatt å bruke gassgrill eller elektrisk grill på boenhetenes uteplasser og ellers utendørs. Bruk av kullgrill er ikke tillatt. Grilling på fellesområder er kun tillatt i minimum fem meters avstand fra nærmeste boenhet eller uteplass."

Kilde: https://www.ekebergpark.no/borettslaget/husordensregler/ (sist oppdatert 11. mars 2025)

En naturlig sidestilling av gassgrill og elektrisk grill i 2026

Erfaringer fra andre borettslag viser at bruk av gassgrill på balkonger og terrasser kan tillates når dette reguleres tydelig og ansvaret plasseres hos den enkelte beboer. Gassgriller gir god kontroll over varme og

flamme, og risiko knyttet til bruk er i hovedsak relatert til feil håndtering eller mangelfullt vedlikehold. Eventuell sjenanse for naboer handler i stor grad om hva som grilles og hvordan, enn om grillen er elektrisk eller gassdrevet.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) har utarbeidet klare råd for sikker bruk av gass i private hjem. Disse omfatter blant annet jevnlig kontroll av slanger og koblinger, bruk av godkjent regulator og krav til avstand fra brennbare materialer. Når slike forutsetninger legges til grunn, vurderes bruk av gassgrill som trygt.

En naturlig bekymring er knyttet til oppbevaring av gassbeholdere i kjeller eller på loft utenfor grillsesong. Dette er forhold som allerede er regulert gjennom gjeldende anbefalinger, og som kan ivaretas gjennom tydelige regler i vedtektene. Som for andre sikkerhets- og ordensforhold i borettslaget forutsetter også dette tillit og ansvar hos den enkelte beboer. Gassbeholdere bør i denne sammenheng ikke behandles prinsipielt annerledes enn annet utstyr som omfattes av brannsikkerhetsregler.

Styrets innstilling

Styret anbefaler beboerne å stemme mot forslaget. Blokkenes utforming legger ikke til rette for sikker oppbevaring av gassflasker i tråd med DSBs anbefalinger.

Forslag til vedtak

"Generalforsamlingen vedtar å oppdatere vedtektene slik at bruk av gassgrill tillates på balkonger og terrasser på følgende vilkår: Gassgrill kan benyttes forutsatt at grillen er i forsvarlig stand og brukes i henhold til produsentens anvisninger og gjeldende sikkerhetsråd fra DSB. Bruk av grill, uavhengig av type, skal skje hensynsfullt og uten unødig sjenanse for naboer. Den enkelte beboer er ansvarlig for sikker bruk og oppbevaring. Gassbeholdere skal ikke oppbevares i kjeller, på loft eller i felles boder. Gassutstyr (slanger, regulator og koblinger) skal kontrolleres jevnlig. Ved brudd på reglene kan styret pålegge retting og trekke tilbake tillatelsen for den enkelte boenhet. Punktene over er forslagsstillers utkast. Styret gis fullmakt til å utforme endelig ordlyd i vedtektene for å ivareta sikkerhet, hensynet til naboer og praktisk håndheving."

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater til styret i 2026

Roller og kandidater

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

- Henrik Sømo Solberg

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

- Silje Salvesen

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

- Audny Chris Holsen
- Morten Skar

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

- Felix Byréus Whitehouse
- Jonas Johannesen Håland

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

- Geir Nordanger
- Håkon Wang Schutt

Sak 9

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:

- Henrik Sømo Solberg

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

- Silje Salvesen

Til generalforsamlingen i Keyserløkka Nord Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Keyserløkka Nord Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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 for MKE, 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, 24. februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG
ORG.NR. 850142602, KLIENTNR. 34

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**7 297 794**	**4 719 430**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-15 029 534	3 842 010
Tilbakeføring av avskrivning	15	144 959	190 406
Tillegg for nye langsiktige lån	16	43 117 311	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-29 740 657	-1 421 485
Innsk. øremerk. bankkto		-2 644	-1 808
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 510 565**	**2 578 364**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 787 229**	**7 297 795**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		6 536 063	7 760 443
Kortsiktig gjeld		-748 833	-462 648
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 787 229**	**7 297 794**

KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG
ORG.NR. 850142602, KLIENTNR. 34

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 567 358	12 556 249	12 691 000	12 556 000
Vaskeri	9	23 820	29 165	0	0
Ladeinntekter elbil		35 216	31 531	0	0
Andre inntekter	3	327 741	221 495	72 000	72 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**12 954 135**	**12 838 440**	**12 763 000**	**12 628 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-75 726	-70 964	-78 000	-82 000
Styrehonorar	5	-406 000	-390 000	-406 000	-420 500
Avskrivninger	15	-144 959	-190 406	-227 000	-227 000
Revisjonshonorar	6	-14 500	-13 250	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-235 105	-226 065	-239 000	-245 500
Konsulenthonorar		-46 868	-165 653	-1 000 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-19 719 434	-1 187 944	-1 000 000	-895 000
Forsikringer		-1 129 954	-974 888	-1 178 000	-1 264 000
Kommunale avgifter	8	-2 051 226	-1 862 921	-2 079 480	-2 377 000
Energi/fyring	10	-228 721	-227 361	-195 000	-225 000
TV-anlegg/bredbånd		-723 636	-709 439	-740 000	-761 000
Andre driftskostnader	11	-1 592 135	-1 586 799	-1 523 000	-1 570 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-26 368 263**	**-7 605 690**	**-8 679 480**	**-8 182 000**
DRIFTSRESULTAT		**-13 414 128**	**5 232 751**	**4 083 520**	**4 446 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	229 917	250 792	0	0
Finanskostnader	13	-1 845 323	-1 641 533	-1 565 000	-2 047 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 615 406**	**-1 390 741**	**-1 565 000**	**-2 047 000**
ÅRSRESULTAT		**-15 029 534**	**3 842 010**	**2 518 520**	**2 399 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	3 842 010		
Fra opptjent egenkapital:		-15 029 534	0		

KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG
ORG.NR. 850142602, KLIENTNR. 34

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	33 395 047	33 395 047
Tomt		5 039 565	5 039 565
Andre varige driftsmidler	15	307 698	452 657
Øremerkede bankinnskudd		154 668	90 600
SUM ANLEGGSMIDLER		**38 896 979**	**38 977 869**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		86 146	0
Forskuddsbetalte kostnader		355 225	5 523
Driftskonto OBOS-banken		3 786 752	2 958 656
Sparekonto OBOS-banken		2 307 940	4 796 264
SUM OMLØPSMIDLER		**6 536 063**	**7 760 443**
SUM EIENDELER		**45 433 041**	**46 738 312**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 195 * 100		19 500	19 500
Opptjent egenkapital		1 794 184	16 823 718
SUM EGENKAPITAL		**1 813 684**	**16 843 218**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	41 865 580	28 488 926
Borettsinnskudd	17	861 200	861 200
Annen langsiktig gjeld		143 744	82 320
SUM LANGSIKTIG GJELD		**42 870 524**	**29 432 446**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		737 386	453 930
Påløpte renter		11 447	8 718
SUM KORTSIKTIG GJELD		**748 833**	**462 648**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**45 433 041**	**46 738 312**
Pantstillelse	18	53 218 200	45 718 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2026
Styret i Keyserløkka Nord Borettslag

Jan Ludvig Vinningland /s/ Simen Gjerstad Blokkhus /s/ Audny Chris Holsen /s/

Henrik Sømo Solberg /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-
skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fryseboks	450
Eiendomsskatt	4 424
Felleskostnader	12 292 384
Forretningslokale	35 520
Trimrom	36 050
Parkering	166 200
Sykkelparkering	12 950
Sykkelparkering	-150
Fryseboks	19 530
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 567 358**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Enova- Støtte energikartlegging	176 516
Diverse leieinntekter	146 225
VIAOBOS	5 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**327 741**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-14 000
Arbeidsgiveravgift	-59 220
Gaver til ansatte	-2 506
SUM PERSONALKOSTNADER	**-75 726**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-406 000
SUM STYREHONORAR	**-406 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-9 880

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 500
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 500**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Multiconsult AS	-270 978
Ecosol AS	-18 521 442
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-18 792 420**
Drift/vedlikehold bygninger	-51 087
Drift/vedlikehold elektro	-711 604
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-106 590
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 974
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-9 908
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-11 250
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 601
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-19 719 434**

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER	
Eiendomsskatt	-4 427
Vann- og avløpsgebyr	-1 221 537
Feie- og tilsynsgebyr	-43 254
Renovasjonsgebyr	-782 008
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 051 226**

NOTE 9

VASKERI	
Inntekter	23 820
KOSTNADER VASKERI	
SUM VASKERI	**23 820**

NOTE 10

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-228 721
SUM ENERGI / FYRING	**-228 721**

NOTE 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-2 000
Container	-102 028
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 064
Annet driftsmateriale	-9 533
Vaktmestertjenester	-883 923
Renhold ved firmaer	-364 693
Snørydding	-42 739
Andre driftskostnader	-52 447
Trykksaker	-627
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 880
Andre kontorkostnader	-3 445
Porto	-415
Kontingenter	-39 000
Bank- og kortgebyr	-3 234
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-56 317
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 592 135**

NOTE 12

FINANSINNTEKTER	
Kundeutbytte Gjensidige	101 616
Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 981
Renter av sparekonto i OBOS-banken	114 320
SUM FINANSINNTEKTER	**229 917**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 050 872
Pantegjeldsrenter	-357 777
Pantegjeldsrenter	-436 496
Renter på leverandørgjeld	-178
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 845 323**

NOTE 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	10 681 225
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	22 713 822
SUM BYGNINGER	**33 395 047**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Søppelkurver		
Tilgang 2021	51 429	
Avskrevet tidligere	-51 428	
		1
Fibernett		
Tilgang 2012	400 000	
Avskrevet tidligere	-399 999	
		1
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2004	57 970	
Avskrevet tidligere	-57 969	
		1
Gressklipper nr. 3		
Tilgang 2004	39 804	
Avskrevet tidligere	-39 803	
		1
Kopimaskin		
Tilgang 2003	61 888	
Avskrevet tidligere	-61 887	
		1
Lekeplass		
Tilgang 2018	223 538	
Avskrevet tidligere	223 537	
		1
Pergola		
Tilgang 2023	62 957	
Avskrevet tidligere	-9 444	
Avskrevet i år	-13 641	
		27 281

Snøfreser		
Tilgang 2020	84 375	
Avskrevet tidligere	-84 374	
		1
Sykkelhus		
Tilgang 2023	470 126	
Avskrevet tidligere	-141 037	
Avskrevet i år	-109 696	
		219 393
Sykkelstativ		
Tilgang 2019	364 312	
Avskrevet tidligere	364 311	
		1
Treningsutstyr		
Tilgang 2023	25 567	
Avskrevet tidligere	-16 334	
Avskrevet i år	-9 233	
		0
Løvblåser		
Tilgang 2024	30 758	
Avskrevet tidligere	-5 982	
Avskrevet i år	-12 388	
		12 388
Traktorgarasje- Anlegget avskrives ikke		
Tilgang 1975	36 628	
Tilgang 1994	12 000	
		48 628
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**307 698**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-144 959**

NOTE 16
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 13 år.		
Opprinnelig 2025	-28 117 311	
Nedbetalt i år	1 137 661	
		-26 979 650
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-15 000 000	
Nedbetalt i år	114 070	
		-14 885 930
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-41 865 580**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-861 200
SUM BORETTSINNSKUDD	**-861 200**

NOTE 18
PANTSTILLELSE

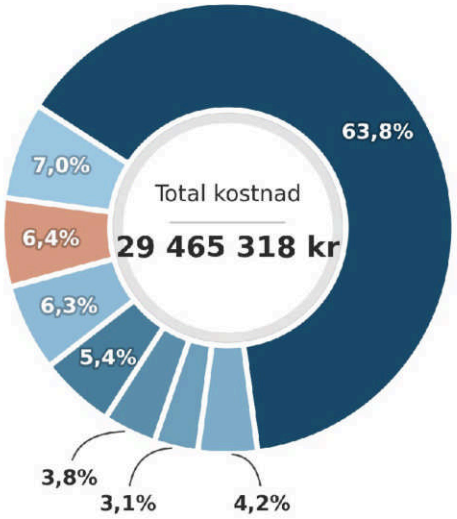
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	861 200
Pantelån	41 865 580
TOTALT	**42 726 780**

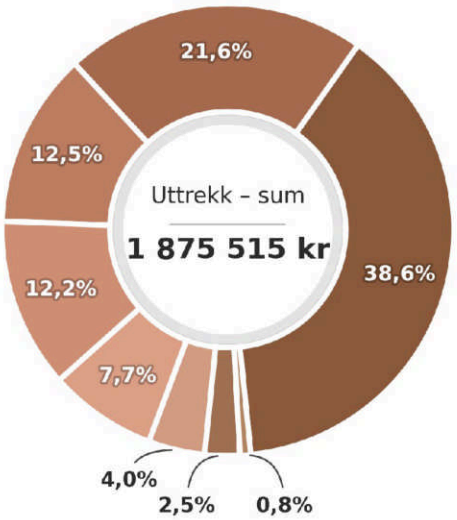
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

Kostnadsdiagram KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG 2025



Større rehabiliteringsarbeid	18 792 420 kr
Kommunale avgifter	2 051 226 kr
Mindre kostnader	1 875 515 kr
Finanskostnader	1 845 323 kr
Andre driftskostnader	1 592 135 kr
Forsikringer	1 129 954 kr
Øvrig drift og vedlikehold	927 014 kr
Avdrag på lån	1 251 731 kr



TV-anlegg/bredbånd	723 636 kr
Styrehonorar	406 000 kr
Forretningsførerhonorar	235 105 kr
Energi/fyring	228 721 kr
Avskrivninger	144 959 kr
Personalkostnader	75 726 kr
Konsulenthonorar	46 868 kr
Revisjonshonorar	14 500 kr

Kostnadsforklaring – KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG 2025

Større rehabiliteringsarbeid

Beløp: 18 792 420 kr

Tak- og piperehabilitering. Dette er et større prosjekt som er lånefinansiert. Kostnaden gjelder gjennomføring av rehabiliteringstiltak, mens finansieringen (lån) og tilhørende renter/avdrag fremgår som egne poster i regnskapet.

Kommunale avgifter

Beløp: 2 051 226 kr

Lovpålagte gebyrer fra kommunen: vann- og avløp (VA) for leveranse/avledning av vann, renovasjon for avfallshåndtering, og eventuell eiendomsskatt der dette er innført. VA beregnes typisk etter stipulert eller målt forbruk; renovasjon etter abonnement og avfallsmengde; eiendomsskatt fastsettes av kommunen basert på taksert verdi og lokale satser.

Finanskostnader

Beløp: 1 845 323 kr

Renter og gebyrer på borettslagets lån. Påvirkes av rentenivå, lånetype og restgjeld.

Andre driftskostnader

Beløp: 1 592 135 kr

Diverse driftskostnader som snørydding, grøntareal, containere, kontorrekvisita, porto, bankgebyrer og tillitsvalgtkostnader.

Avdrag på lån

Beløp: 1 251 731 kr

Nedbetaling av selve lånebeløpet. Ikke en driftskostnad i regnskapet, men en kontantutgang som påvirker felleskostnadene.

Forsikringer

Beløp: 1 129 954 kr

Felles bygningsforsikring. Premien påvirkes av dekningstype, skadesaker, markedspriser og egenandeler.

Øvrig drift og vedlikehold

Beløp: 927 014 kr

Løpende drift og planmessig vedlikehold av bygninger, VVS, elektro og uteområder, samt mindre utbedringer og egenandeler. Beløpet er drift- og vedlikeholdskostnaden utover større rehabiliteringsarbeid.

TV-anlegg/bredbånd

Beløp: 723 636 kr

Kollektiv avtale for TV og/eller bredbånd. Kostnaden dekker abonnement og eventuelle tilleggspakker som fordeles på beboerne.

Styrehonorar

Beløp: 406 000 kr

Fast godtgjørelse vedtatt av generalforsamlingen til styrets medlemmer. Dekker styrearbeid, møter og oppfølging gjennom året.

Forretningsførerhonorar

Beløp: 235 105 kr

Vederlag til forretningsfører for regnskap, budsjettering, likviditetsstyring, innkreving av felleskostnader og rådgivning.

Energi/fyring

Beløp: 228 721 kr

Strøm/fyring til fellesarealer og tekniske systemer. Påvirkes av forbruk, energipriser, isolasjon og styring.

Avskrivninger

Beløp: 144 959 kr

Regnskapsmessig fordeling av anskaffelseskost på varige driftsmidler over forventet levetid. Dette er ikke en direkte kontantutgift i året, men påvirker regnskapsresultatet.

Personalkostnader

Beløp: 75 726 kr

Lønn, feriepenger og arbeidsgiveravgift for ansatte/engasjerte i borettslaget. Kan omfatte honorarer for driftstjenester, vaktmester, renhold eller annen innleid arbeidskraft. Variasjonen følger aktivitetsnivå og innleiebehov.

Konsulenthonorar

Beløp: 46 868 kr

Rådgiver- og konsulenttjenester utenom ordinær forretningsførsel. Kan gjelde juridisk bistand, teknisk vurdering eller prosjektrådgivning.

Revisjonshonorar

Beløp: 14 500 kr

Kostnad til ekstern revisor for lovpålagt revisjon av årsregnskapet, inkludert kontrollhandlinger og rapportering.

Styrets årsberetning 2025

Møtevirksomhet

Siden det konstituerende møtet 7. mai 2025 har styret avviklet

- 10 ordinære styremøter
- Styreseminar over 2 dager
- Regnskapsmøte
- Møte med leverandør av vaktmestertjenester
- Byggherremøter i forbindelse med takprosjekt
- Overtakelsesmøter i forbindelse med ferdigstillelse av tak på 7 blokker

Bygninger og forsikringer

Det er 195 enheter i borettslaget.

Borettslaget har forsikring i Gjensidige Forsikring. I denne styreperioden er det registrert en skade i forbindelse med innbrudd og en skade på varmekabler bad.

Økonomi

For å dekke utgifter til takrehabilitering tok borettslaget i mars 2025 opp et nytt rammelån på 23 mill. i OBOS-Banken. Pr. 23.3.2026 er 14.8 mill. av rammen brukt, og lånet er innfridd i april 2055. Borettslaget har i tillegg et lån i OBOS-Banken på 26.7 mill. som er innfridd i mars 2038.
Begge lånene har en nominell rente på 4.99 %.

Informasjon og kommunikasjon

Styret er opptatt av å ha god kommunikasjon med beboerne og bruker Vibbo som informasjonskanal. Statistikken viser at 192 av 195 boliger har en eller flere beboere som er logget på Vibbo, og at opp mot 500 meldinger har blitt sendt på Vibbo i løpet av det siste året. Styret har også lagt ut jevnlig informasjon om pågående prosjekter og skrevet fem beboerbrev.

Vedlikehold og prosjekter

- Ny EL-tavle i GV23-25 (arbeidet fortsetter i GV i 2026)
- Økt sikringer i GV23-25 for å tåle flere el-bil ladere.
- Oppgradert trimrommet
- Utført trepleie, inkl. felling av ett tre.
- Rehabilitert tak, piper og takrenner i 7 blokker
- Alle lyspunkter i fellesarealer er byttet til LED
- Byttet til LED-pærer med bev. sensor i alle kjellerboder
- Tyverisikring av sykkelskuret

Takprosjektet

Takprosjektet, som utføres av Ecosol, følger i hovedsak planen, men det har vært nødvendig med enkelte tilleggsarbeider underveis. Dette gjelder spesielt pipene, der endelig tilstand først kunne vurderes etter at stillaset var montert. Den valgte løsningen gir en merkostnad, men også en langsiktig oppgradering av bygningsmassen.

I 2025 ble takarbeidet fullført for alle bygg i Grenseveien og for Bergljots vei 1–5. Arbeidet i Bergljots vei 7–13 er planlagt ferdigstilt før sommeren 2026, med oppstart etter påske.

Maling av lister på alle vinduer og verandadører var en del av prosjektet, og dette arbeidet ble fullført for alle bygg i 2025. I tillegg valgte borettslaget å male alle gesimser og takutstikk mens stillaset likevel var oppe.

Det var kjent at pipene hadde behov for rehabilitering, men dette arbeidet inngikk ikke i anbudsprosessen. Bakgrunnen var at det ikke var mulig å vurdere pipenes tilstand eller omfanget av nødvendige arbeider fra bakken. Først etter at prosjektet var igangsatt og stillaset var montert, kunne pipene undersøkes nærmere. På bakgrunn av denne gjennomgangen anbefalte Ecosol at alle pipene ble kledd med plater for å gi en varig løsning med minimalt fremtidig vedlikehold. Det ble også vurdert å bygge opp nye piper, men dette ville medført vesentlig høyere kostnader enn innkledning. På enkelte piper måtte de øverste 2–3 lagene bygges opp på nytt. Løsningen som er valgt, gir en varig oppgradering og er samtidig godt tilpasset estetikken til det nye taket. Pipene kan nå i praksis regnes som vedlikeholdsfrie i opptil 50 år.

Rehabilitering og innkledning av pipene medfører en merkostnad i prosjektet på om lag 3,5 millioner kroner, som dekkes over byggelån.

Helse, miljø og sikkerhet

Brannvern

Hvert år blir brannslukkere i fellesarealer kontrollert av If Sikkerhet. I 2025 ble også alle brannslukkere i leilighetene kontrollert, dette gjøres hvert 5.år.
Styret minner om at beboere har ansvar for brannvern i egen leilighet, herunder sjekk og vedlikehold av varslere og slokkeutstyr. Alle leiligheter skal ha brannvarslere i gang utenfor soverom og i stuen. Leiligheter med kjøkken i eget rom skal i tillegg ha varmevarsler på kjøkkenet. Ta kontakt med styret dersom du mangler varslere i din leilighet.

Parkering

Borettslaget disponerer 33 utendørs parkeringsplasser som leies ut til beboere for 450 per måned. Per 23. mars 2026 er det 22 beboere på venteliste, og den neste som blir tildelt parkeringsplass har stått på venteliste siden juli 2024. Det er montert ladestolper på 31 parkeringsplasser, og beboere kan bestille lader på borettslagets egen side hos www.elaway.no.

Borettslaget disponerer også parkeringsplasser for store transport-sykler og el-sykler. Sykkelskuret mellom Grenseveien 29 og 31 har 16 plasser, og garasjen rett nedenfor Bergljots vei 13C har 8 parkeringsplasser. Per 23. mars 2026 er det 4 på venteliste for sykkelparkering.

Sosiale arrangement

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



Protokoll til årsmøte 2026 for KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 850142602
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 14. april kl. 18:00 til 18. april kl. 18:00 og møtet ble avholdt 14. april 2026, Grenseveien 39, møtelokalet til Keyserløkka Øst som ligger rett over Bunnpris..

Antall stemmeberettigede som deltok: 128.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **100**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Morten Skar og Ingrid Cecilia Holthe er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **98**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **30**
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: **99**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **96**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 420 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 420 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **89**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **34**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag fra styret: Modernisering av borettslagets husordensregler.

Styret har gått over borettslagets husordensregler, og ser behov for å modernisere og fjerne et par punkter som ikke lengre er relevante.

Styrets forslag:
Fjerne punkt 10 i sin helhet, da tørkeplassene utenfor blokkene ble avskaffet i forbindelse med rehabilitering i 2008-2009.
TØRKEPLASSENE.
Tørkeplassene kan nyttes til lufting og banking av matter, tepper, ryer ol. Alle beboere henstilles til ikke å banke tøy etter kl 22.00. Tørkeplassen skal være ryddet søn- og helligdager, 1. og 17. mai.

Som en følge av at punkt 10 fjernes flyttes alle punkter under ett hakk opp.

Deretter:

Punkt 11: Grunnet overgang til LED belysing med sensor fjernes siste setning:

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

Erstattes av:
Utgangsdørene skal holdes låst/lukket. Dersom noen beboere må holde utgangsdørene oppe f eks ved av-/pålessing fra bil o.a., må vedkommende sørge for at døren etter endt ærend blir forsvarlig lukket/låst.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets forslag til modernisering av husordensreglene vedtas.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **109**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Forslag fra beboer: Revisjon av reglene for bruk av grill

Forslagsstiller: Anders Bakke Ingebrigtsen, BV 7B

Bakgrunn

Gjeldende vedtekter tillater i dag bruk av elektrisk grill på balkonger og terrasser, mens bruk av gassgrill ikke er tillatt. Etter styrets opplysninger har denne regelen vært en del av vedtektene i over 17–20 år, og før fasaderehabiliteringen i 2008–2009.

Da reglene ble utformet var gassgriller langt mindre utbredt enn i dag, og både produktkvalitet, innebygde sikkerhetsløsninger og offentlige retningslinjer mindre utviklet. Det var derfor naturlig at styret den gang la til grunn et tydelig føre-var-prinsipp.

I dag er gassgriller et modent og utbredt produkt, med etablerte sikkerhetsstandarder og klare myndighetsanbefalinger for trygg bruk. Mange borettslag i Oslo har derfor oppdatert sine vedtekter for å tillate gassgrill. Et eksempel er Ekeberg Park Borettslag, med følgende formulering:

"Det er kun tillatt å bruke gassgrill eller elektrisk grill på boenhetenes uteplasser og ellers utendørs. Bruk av kullgrill er ikke tillatt. Grilling på fellesområder er kun tillatt i minimum fem meters avstand fra nærmeste boenhet eller uteplass."

Kilde: https://www.ekebergpark.no/borettslaget/husordensregler/ (sist oppdatert 11. mars 2025)

En naturlig sidestilling av gassgrill og elektrisk grill i 2026

Erfaringer fra andre borettslag viser at bruk av gassgrill på balkonger og terrasser kan tillates når dette reguleres tydelig og ansvaret plasseres hos den enkelte beboer. Gassgriller gir god kontroll over varme og flamme, og risiko knyttet til bruk er i hovedsak relatert til feil håndtering eller mangelfullt vedlikehold. Eventuell sjenanse for naboer handler i stor grad om hva som grilles og hvordan, enn om grillen er elektrisk eller gassdrevet.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) har utarbeidet klare råd for sikker bruk av gass i private hjem. Disse omfatter blant annet jevnlig kontroll av slanger og koblinger, bruk av godkjent regulator og krav til avstand fra brennbare materialer. Når slike forutsetninger legges til grunn, vurderes bruk av gassgrill som trygt.

En naturlig bekymring er knyttet til oppbevaring av gassbeholdere i kjeller eller på loft utenfor grillsesong. Dette er forhold som allerede er regulert gjennom gjeldende anbefalinger, og som kan ivaretas gjennom tydelige regler i vedtektene. Som for andre sikkerhets- og ordensforhold i borettslaget forutsetter også dette tillit og ansvar hos den enkelte beboer. Gassbeholdere bør i denne sammenheng ikke behandles prinsipielt annerledes enn annet utstyr som omfattes av brannsikkerhetsregler.

Styrets innstilling
Styret anbefaler beboerne å stemme mot forslaget. Blokkenes utforming legger ikke til rette for sikker oppbevaring av gassflasker i tråd med DSBs anbefalinger.

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

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **65**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater til styret i 2026

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Henrik Sømo Solberg (96 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Henrik Sømo Solberg

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Silje Salvesen (97 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Silje Salvesen

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Audny Chris Holsen (94 stemmer)
Morten Skar (91 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Audny Chris Holsen
Morten Skar

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jonas Johannesen Håland (94 stemmer)
Felix Byréus Whitehouse (92 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jonas Johannesen Håland
Felix Byréus Whitehouse

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Geir Nordanger (89 stemmer)
Håkon Wang Schutt (93 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Geir Nordanger
Håkon Wang Schutt

9. 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:
Henrik Sømo Solberg (91 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Henrik Sømo Solberg

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Silje Salvesen (89 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Silje Salvesen

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

4-4 Porttelefoner med kamera

(1) Borettslaget kan benytte porttelefonanlegg med kamerafunksjon.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Husordensregler for Borettslaget Keyserløkka nord B/L

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

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

RO

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

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

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

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

OPPHOLD I TRAPPEOPPGANGER/VASK AV TRAPPER

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

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

AVFALL

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

LUFTING

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

VASKERIENE

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

TØRKEPLASSENE

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

LÅSING OG SLUKKING

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

OVERLATING AV BRUK

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

DYREHOLD

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

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

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

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

BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

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

    Bygningsmessige endringer inkluderer, men er ikke begrenset til:

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

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

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Carl Erik Kraabøl
BERGLJOTS VEI 7A

Dato: 28.02.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86485974
7657793

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.128 BNR. 30

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

GNR. 128 BNR. 30

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.09.1947.

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

40103 m²

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

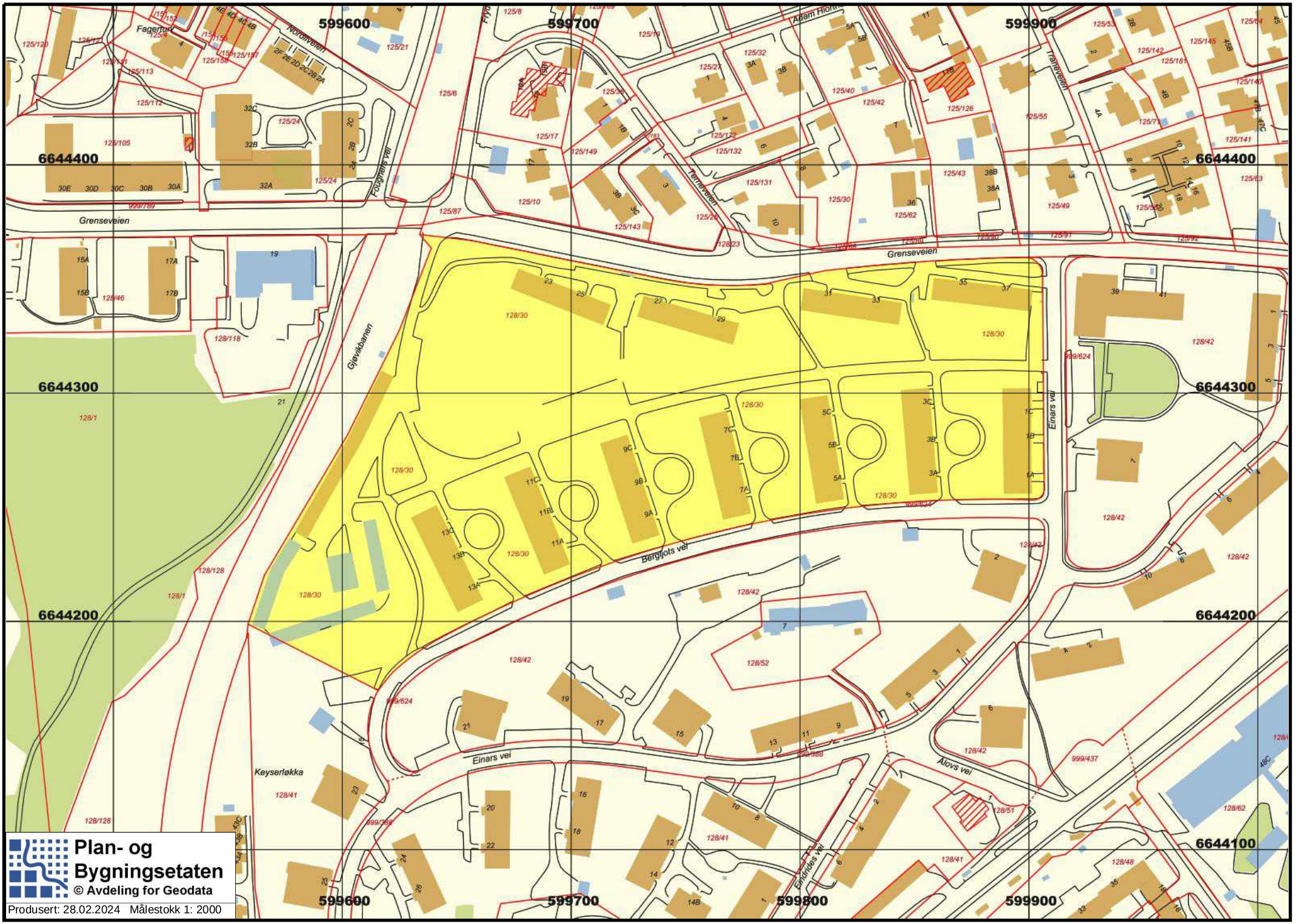
Målestokk= 1: 2000.

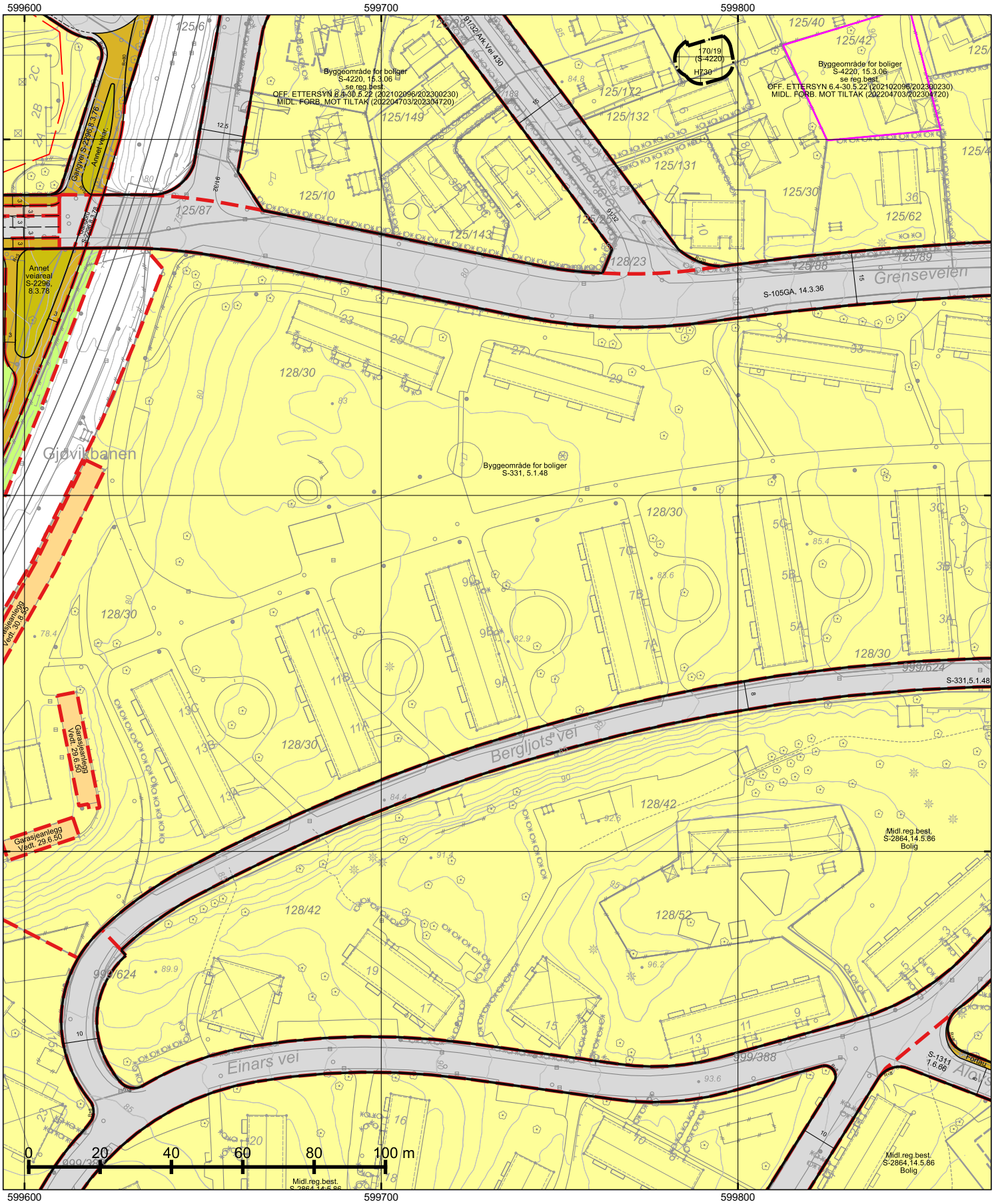
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


599600
599700
599800
599900
6644400
6644300
6644200
6644100
Grenseveien
Einars vei
Bergljots vei
Gjøvikbanen
Keyserløkka
Fagerfurt
Nordliveien
Fougnersvei
Terminveien
Trallerveien
Adam Hiorths vei
Ålovs vei
Eindrides vei
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 28.02.2024 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: 28.02.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

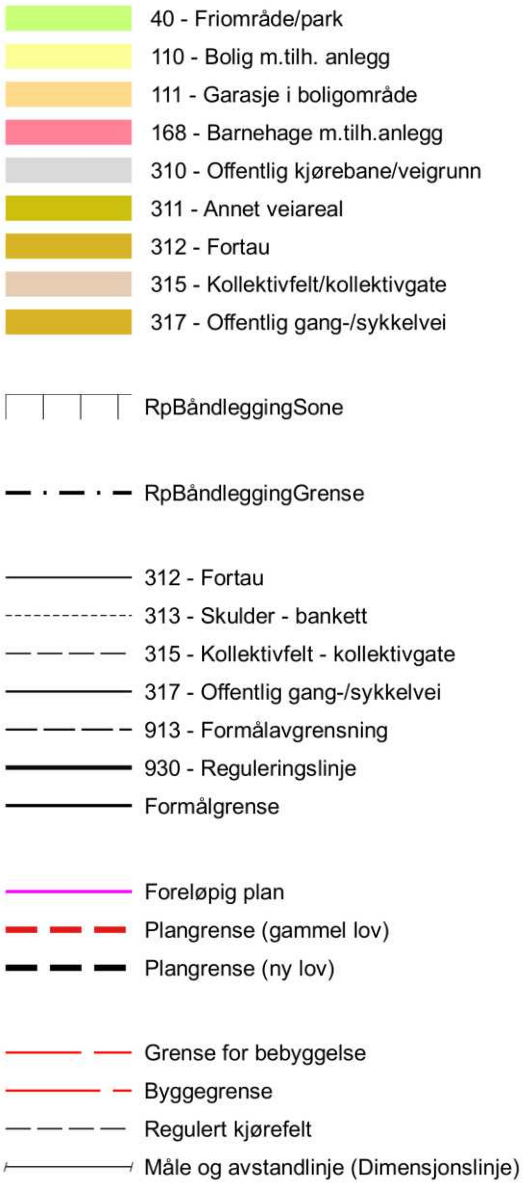
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

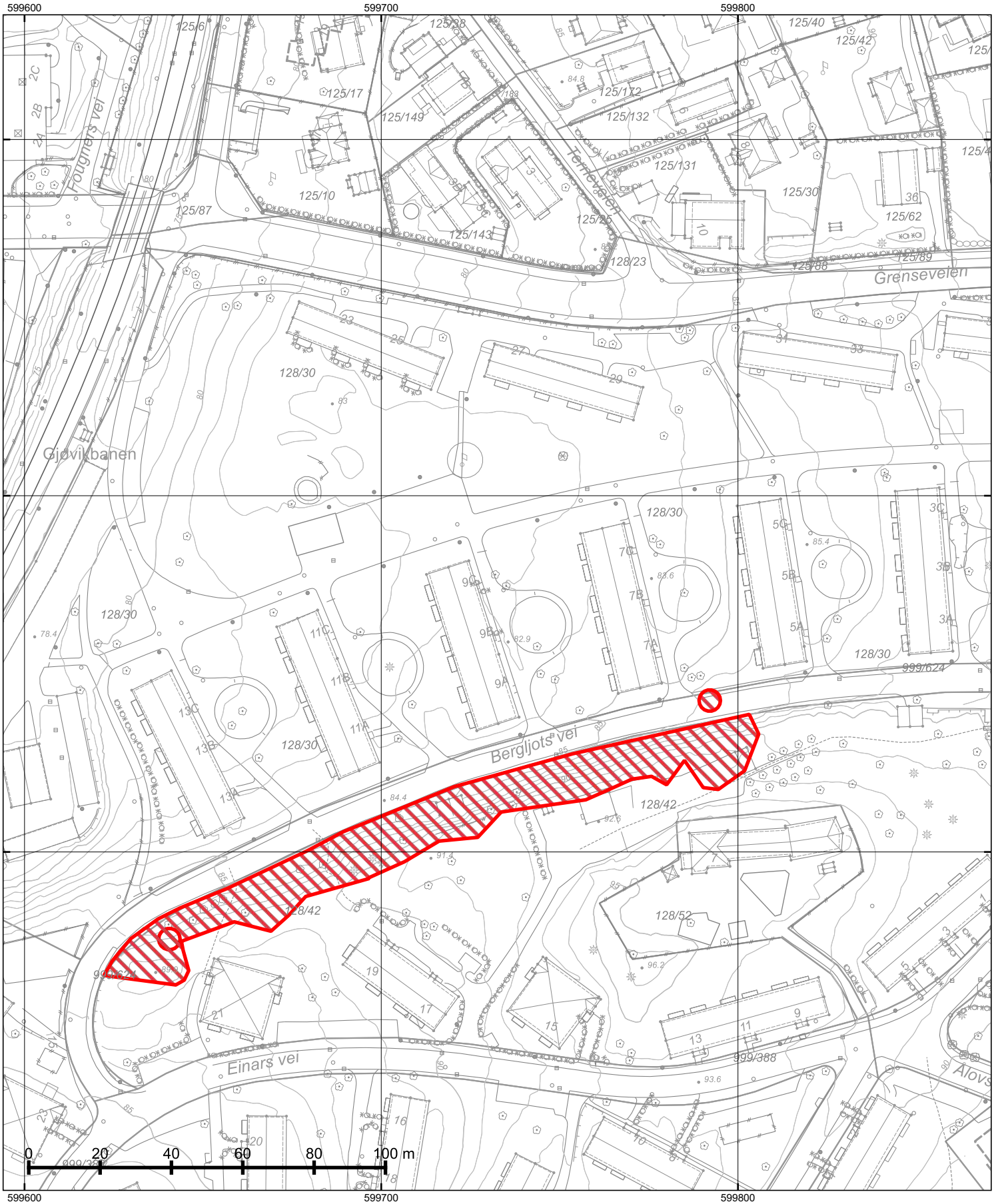
PlottID/Best.nr: 127453/ 86485974
Adresse: BERGLJOTS VEI 7A
Gnr/Bnr: 128/30
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005778
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

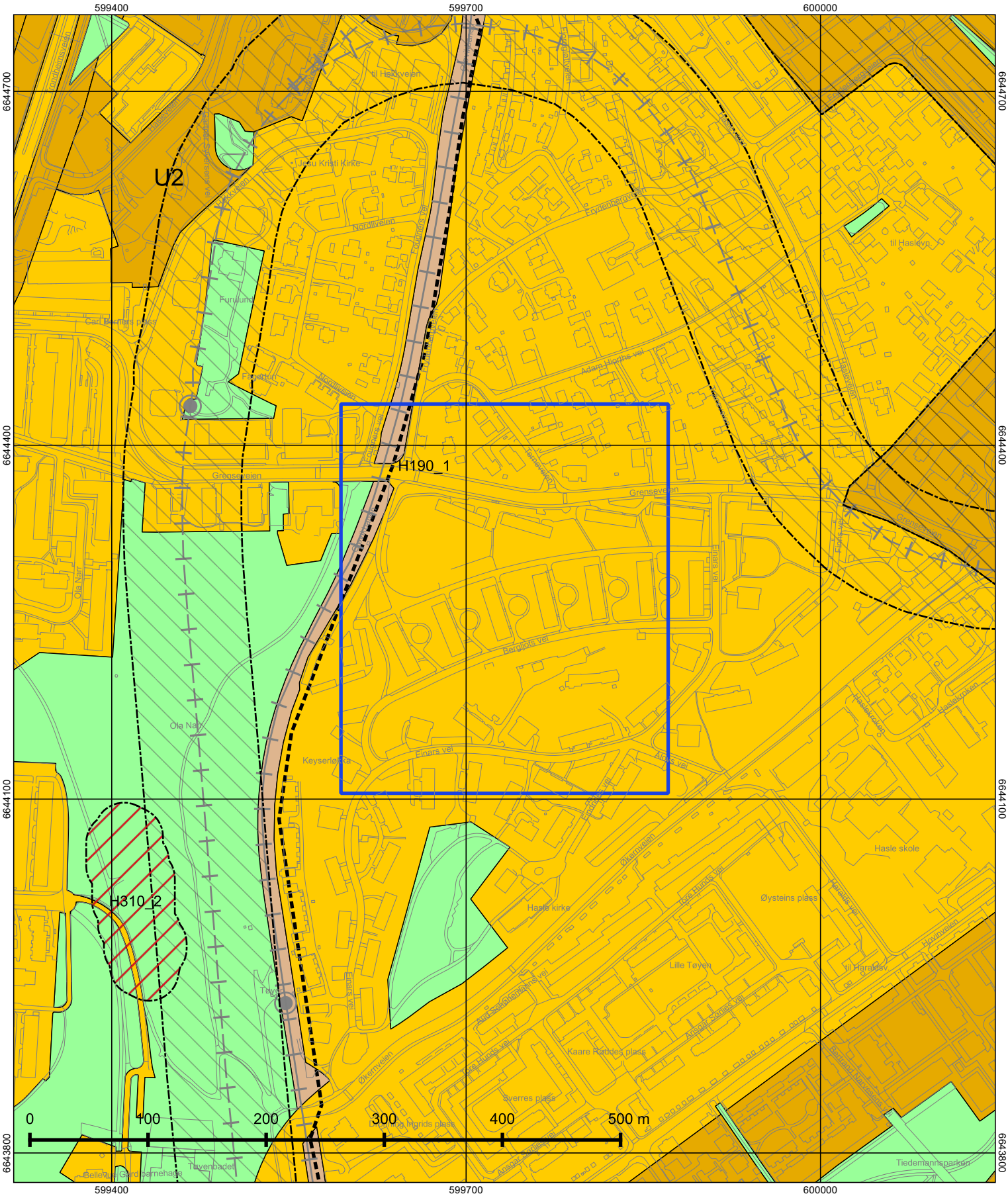
Naturmangfold

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

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

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005778
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-331

Regulerings- og bebyggelsesplan med vedtekter for del av Keyserløkka.

Vedtaksdato: 05.01.1948

Vedtatt av: Forsynings og gjennreisningsdepartementet

Vedtaksdokumenter:

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5. Det oppsettes felles antenneanlegg for hver bygning.

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

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

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

§ 9. Det tillates ikke oppsatt gjerder.

§ 10. I samtlige blokker forutsettes innredet gjennomgående leiligheter.

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

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

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

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

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr. 668/1948.

distr.nr.

FERDIGATTEST for det under 21. april 1947 anmeldte byggearbeid

nemlig: Våningshus

På matr.nr.

Gr.nr. 128 br.nr. 30. Blokk VI.

Tomt nr. 11 a-b-c vei nr. Bergljotsvei, Keyserløkka.

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

Anmelder: Arkitekt Sveten, Samfundshuset, Oslo.

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

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

Ved den avsluttende synsforretning den 28/10-1950 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 4. januar 1955. vann- og kloakkvesenet 20. november 1950.

Feiervesenet 13. juni 1950. ~~helsekontrollen~~

~~Gebyr beregnet etter regulativet~~

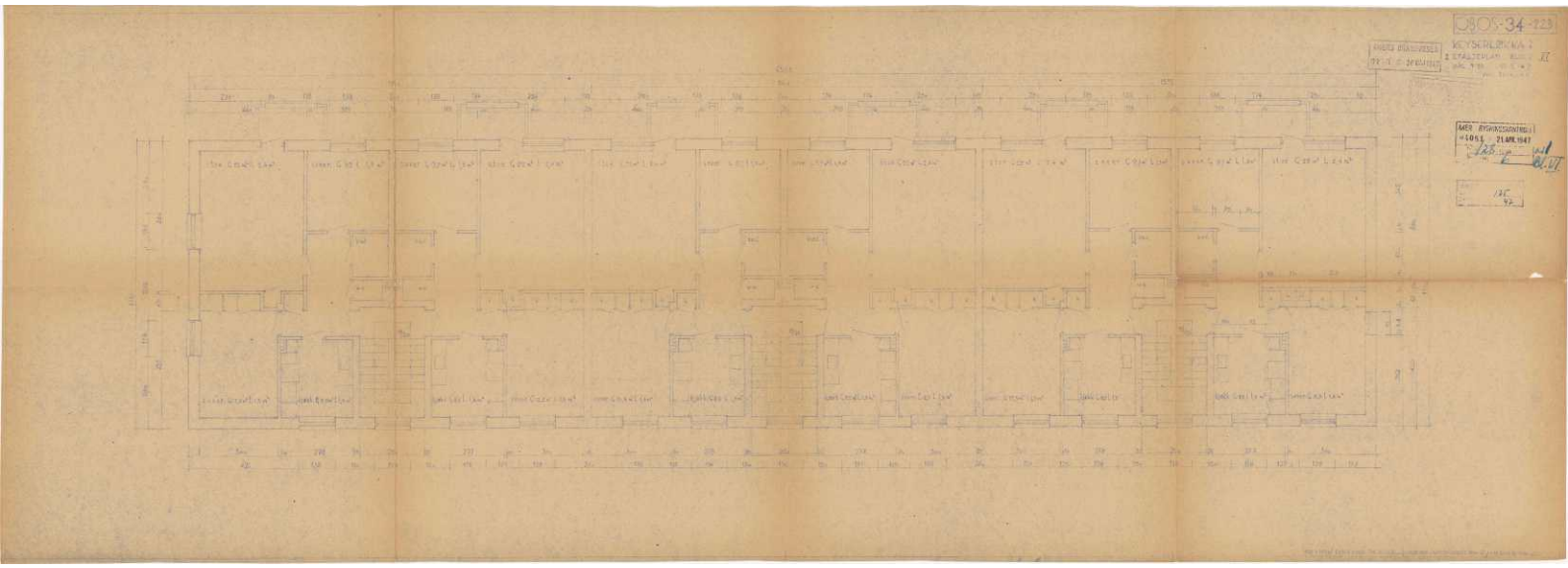
"Tilfluktsrommet er ikke i foreskriftsmessig stand.
Når det kommer krav herom fra Sivil-forsvaret, må tilfluktsrommene forsynes med ståldører og karmer og forøvrig utstyres overensstemmende med gjeldende forskrifter for anlegg av permanente splint- og gassikre tilfluktsrom."

Oslo, bygningskontrollen den 20. april 1955.

BYGNINGSINSPEKTØR. i Nordre distrikt, Akeravd.

G. Amundsen.
kst.

Skjema B. 23.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 11052010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200708263-27 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anita Jahnsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BERGLJOTS VEI 11	Eiendom:	128/30
Tiltakshaver:	Keyserløkka Nord Brl.	Adresse:	Bergljots vei 5 C, 0575 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	pb 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - BERGLJOTS VEI 11

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99.

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

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

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

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

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

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Anita Jahnsen - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - for enhetsleder Marianne Kaperdal

Kopi til: Keyserløkka Nord Brl., Bergljots vei 5 C, 0575 OSLO, gsv@unified.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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bergljots vei 11B, 0575 Oslo
Gnr. 128, Bnr. 30, andelsnr. 86 i KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260114

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.
