PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

EINARS VEI 15

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Plantegning

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Megleropplysninger

Årsmøte

Protokoll til årsmøte

Vedtekter

Husordensregler

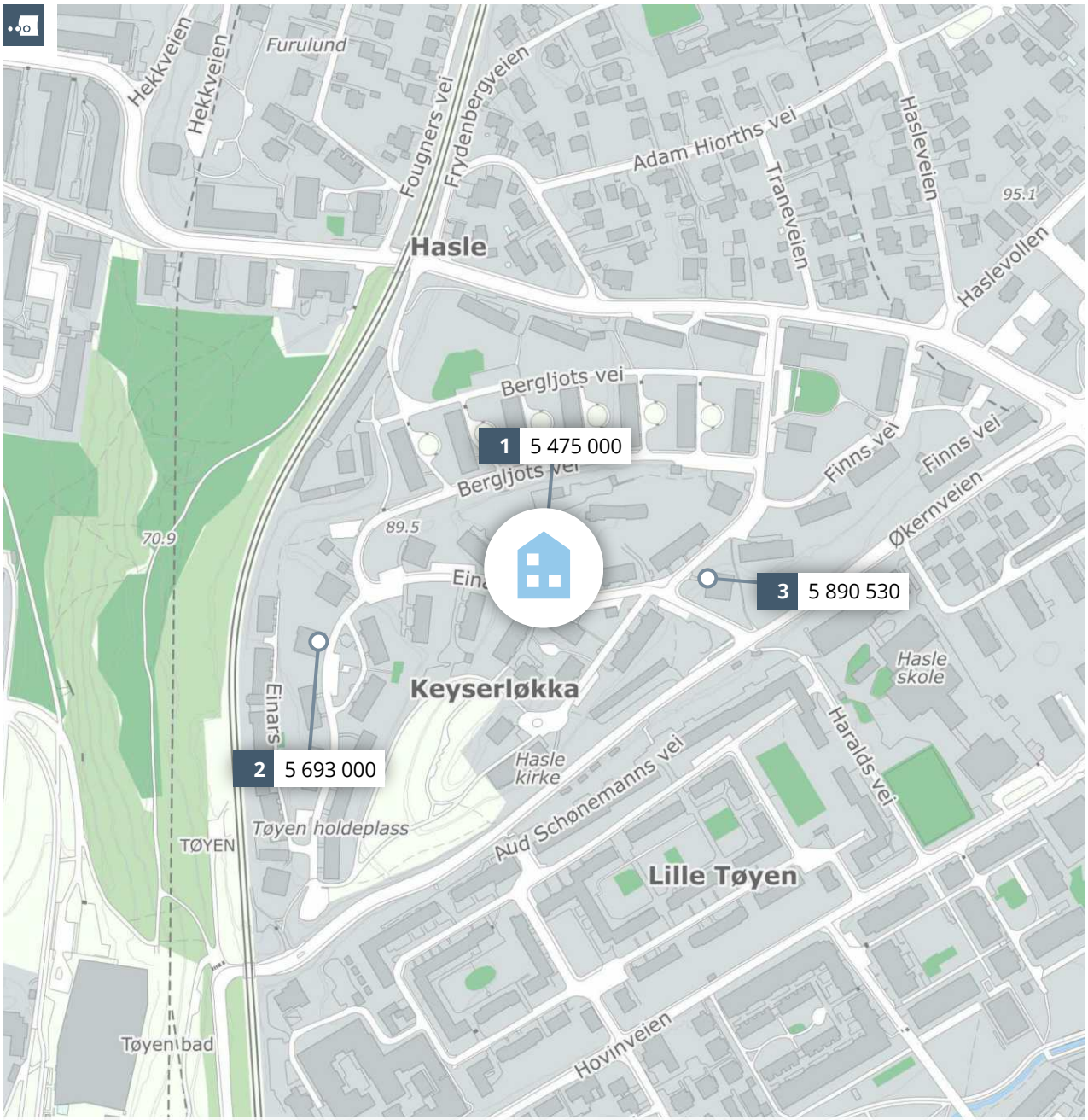
Reguleringskart

Arealbekreftelse

Ferdigattester og original byggetegning

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

EINARS VEI 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 16.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Einars vei 15, 0575 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1951

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

Verdivurdert til

5 590 000

181 933	5 771 933	104 944
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	55 m²	9 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						1951

Fellesutgifter	4 713
Formue	37 289
Soverom	1
Etasje	3

Balkong

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Einars vei 15 55 m² 1953	4. etg	1 sov	01.10.2024	5 300 000	**5 300 000**	175 000	5 475 000	**99 545**
2	Einars vei 25 55 m² 1952	2. etg	1 sov	28.08.2024	5 200 000	**5 400 000**	293 000	5 693 000	**103 509**
3	Einars vei 6 55 m² 1952	2. etg	1 sov	19.05.2025	4 990 000	**5 710 000**	180 530	5 890 530	**107 101**

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

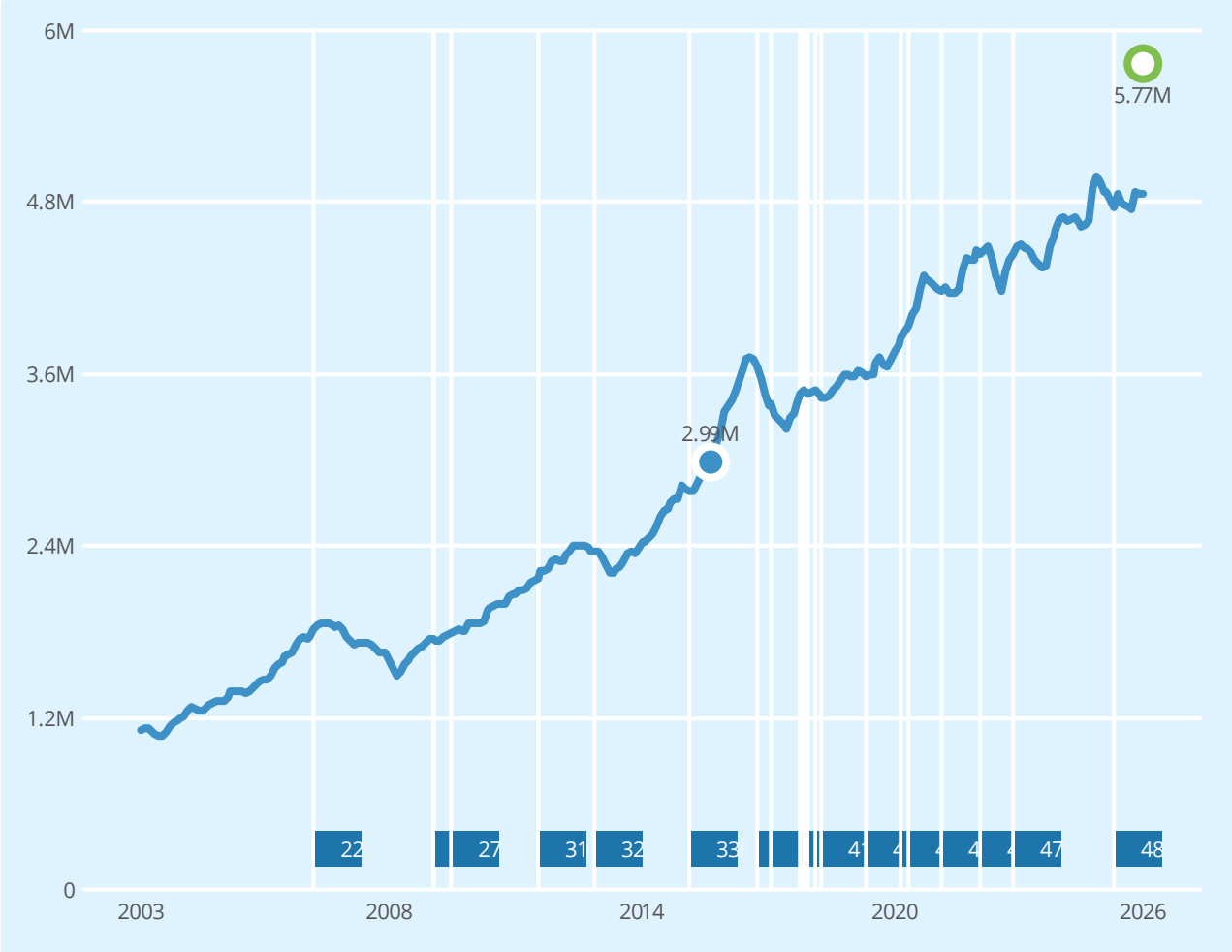
Einars vei 15 ligger på et høydedrag, i rolige omgivelser, omgitt av parkareal. Boligen ligger usjenert til i 3. etg. med utsikt fra samtlige vinduer. 6 kvm nordvestvendt balkong med sol fra formiddag til solnedgang over Holmenkollen. Flott utsikt med mot sør og Holmenkollen i vest. God planløsning med delvis åpen kjøkken- og stueløsning. Romslig stue med pipeløp som gir mulighet for ildsted. Pipeløpene ble rehabilitert av brl. i 23/24. Moderne kjøkken oppusset i 2018 med flere hvitevarer integrert. Stilrent bad oppusset i 2017, arbeid utført av fagfolk. Opplegg for vaskemaskin. Romslig soverom med plass til dobbeltseng og hjemmekontor. Gjennomgående pene gulv og slette vegger. Ekstern lagringsplass er ivaretatt med 3 boder.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

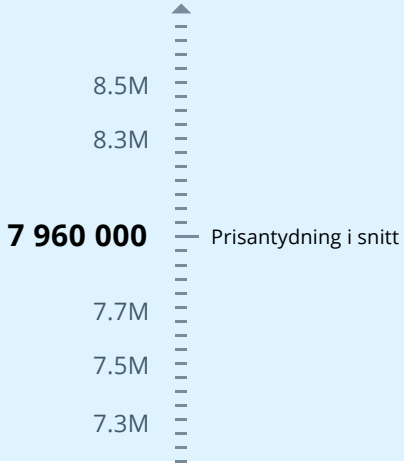
1
2
3 Garasje, anneks
4 Garasje, anneks
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+41 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.02.2016	01.03.2016	20.04.2016	2 700 000	2 700 000	289 500	2 989 500	49

49 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger siden forrige omsetning.

Leiligheter til salgs i Lille Tøyen nord grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

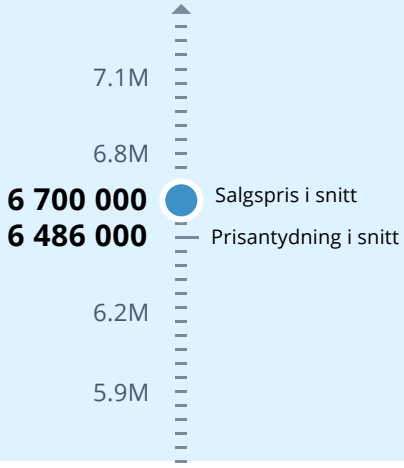


Annonsene har i snitt ligget ute i

23
dager

Leiligheter solgt i Lille Tøyen nord grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

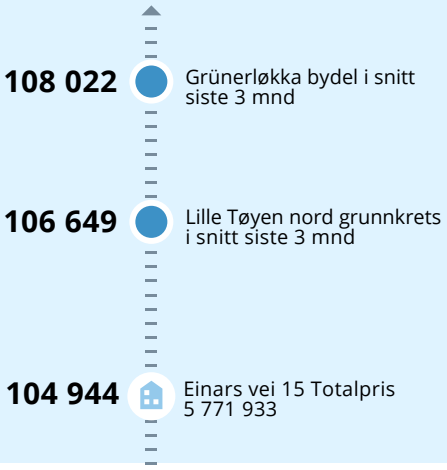


Solgt i snitt i løpet av

7
dager

for 3.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Einars vei 15

0575 Oslo

Gnr: **128** Bnr: **42** Aksje/Andelsnr: **208**



Takstingeniør
Rune Kristiansen

Rapport kode: *459627*
Opprettet: *06.03.2026*
Utskrift: *10.03.2026*

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.

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
- Entredør

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

Bad
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør

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

Kjøkken
- Innredning
- Automatisk vannstopper
- Komfyrvakt

Ildsteder og skorsteiner
- Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - - varmtvannsbereder
- Varmtvannsbereder

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

TG 2
4 stk

Bad
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken
- Avtrekk

Etasjeskiller og gulv på grunn
Etasjeskiller
Tekniske anlegg, VVS-anlegg - - ventilasjon
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 3
0 stk

TG IU
1 stk

Bad
Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Morten Nuland Kolstad **Rekvirert dato:**

Besiktigelse

Til stede: Morten Nuland Kolstad **Besiktigelsesdato:** 06.03.2026

Kommentar til oppdragsopplysninger

Oppdrag 2026-023

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Einars vei 15, 0575 Oslo **Kommunnr:** 0301 **Kommune:** Oslo

Gnr	Bnr	Aksje/ Andelsnr
128	42	208

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Morten Nuland Kolstad
Borettslaget / sameiets navn: Borettslaget Keyserløkka Øst
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.
Forretningsfører		Opplysninger vedr. boligselskapet/borettslaget/ sameiet er oppgitt av forretningsfører.
Eiendomsverdi AS		Opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS
Selger		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.
Byggeår		I følge EDR.

Bygninger på eiendommen

Boligblokk

Byggeår
1951

Kommentar til bygning

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

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

-Borettslaget utfører løpende vedlikehold av bygningsmassen. Det ble bl.a. i 2007 utført arbeider med oppussing av oppganger, montering av inngangsdører og entredører, samt dreneringsarbeider i borettslaget.
-Det er utført en omfattende utvendige rehabilitering av fasader, vinduer/balkongdører samt montering av nye og større balkonger. Dette ble utført i ca. 2010.
-Oppganger er oppusset i 2019.
-Piper er oppgradert i 2024.
-For nærmere opplysninger vedr. utført og planlagt vedlikehold, se årsberetningen.

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

Arealopplysninger - NS3940:2023

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

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
Loft		3	
3. etg.	55		6
Kjeller		6	
Sum:	**55**	**9**	**6**
Sum BRA:	**64**		

Romfordeling

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

Kommentar til arealopplysninger

Takhøyde i stuen er målt til ca. 253 cm.

Loftsbod har et målbart areal på ca. 3,2 kvm.
(Gulvareal er større grunnet skråtak. Ca. 7 kvm.)
Kjellerbod 1: På ca. 4,2 kvm.
Kjellerbod 2: På ca. 2,1 kvm.

I denne leiligheten er planløsningen noe forandret ved åpning av vegger inn mot kjøkken, samt at opprinnelig innvendig bod er slått sammen med entreen.

Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Vinduer og ytterdører — NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer
Det ble i 2010 montert nye vinduer og balkongdør med to-lags isolerglass.

TG 1

Entredør
Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, 35 dB klassifisert dør.
På denne døren er ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje.
Døren vurderes derfor til TG-1 etter gjeldende instruks.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende — NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 1

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)
Utgang fra stuen til balkong på ca. 6 kvm.
Det er montert utelampe og stikkontakt.
Det er lagt tregulv. Dette har kun normal brukslitasje ut i fra alder.

Bad — NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badene i borettslaget ble rehabilitert i perioden 1996 - 99, med bl.a. nytt sluk og membraner, samt fliser m.m.
Badet ble oppgradert på nytt i 2017.
Det er fremvist dokumentasjon på disse arbeidene.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Fliser.

TG 1

Overflater - Vegger
Fliser.
Er vindu/dør plassert i våtsone: Ja, dusj er plassert ved siden av dør. Men det er montert dusjdører i glass som hindrer vannsøl på døren. Ved normalt bruk vil løsningen fungere. Det blir derfor vurdert med TG-1.

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.
Hvis det er mindre en dette, skal dette bemerkes i rapporten.
I dette badet er det målt ca. 30 mm.

Type sluk: Sluk med klemringløsning.
Er det klemring på sluket: Ja.
Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Ja.

Gulvmembran: Sveiset banemembran.
Membranens alder: Fra 2017.

Veggmembraner: Smøremembraner/membranplater.
Membranens alder: Fra 2017.

TG 1

Avløp og vannrør

Rør-opplegg med rør i rør opplegg. Dette er ført til et fordelerskap i tak i badet.

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder innbygget klosettsisterne.
Gulv inne i innkassingen skal være i samme høyde/nivå som gulvet utenfor.
Dette for at evnt. lekkasjevann skal synliggjøres hurtig.

Konsekvens: Da gulvet inne i innkassingen er en flis-tykkelse lavere en gulvet utenfor kan det ta litt tid før en evnt. lekkasje oppdages.

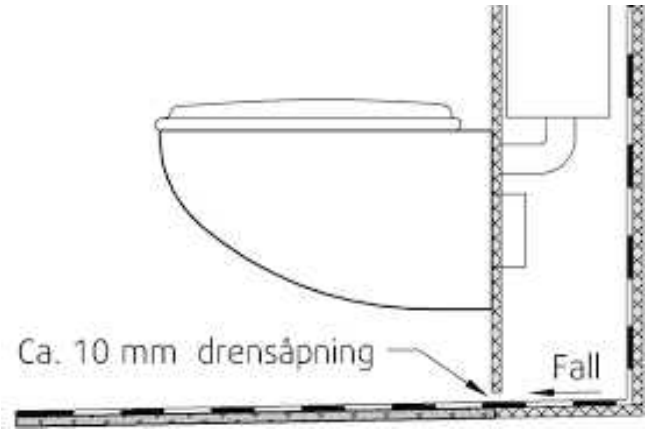
TG IU

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

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

Bilder



Korrekt utførelse med gulv inne i innkassing for klosettsisterne.

Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 1

Takoverflater
Malte flater.
Innfelte downlights i tak i entré.

TG 1

Veggoverflater
Malte flater.

TG 1

Gulvoverflater
En-stavs laminatgulv.

TG 1

Innerdører.
Malte fyllingsdører.

TG 1

Garderobe
Garderobeskap med skyvedører i soverom.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Innredning
Kjøkkeninnredning fra IKEA med svarte/glatte fronter.
Montert i 2018.
Benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp. Micro-ovn.
Kullfilterventilator.

TG 1

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

TG 1

Komfyrvakt
Er det montert komfyrvakt: Ja.

TG 2

Avtrekk
Er det montert ventilator i kjøkken: Ja, kullfilterventilator.

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

Forhold vedr. Ventilasjon generelt, se eget punkt i rapporten.

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. Dette vurderes til TG-2.

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.

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. på pipe, samt evnt. forhold med selve ildsted.

Vurdering / Avvik

Ildsteder
Mulighet for ildsted i stuen.

TG 1

Skorsteiner inne i huset
Det er utført rehabilitering/modernisering av piper i borettslaget. Dette ble utført i 2023/24.

Rom for varig opphold / branntekniske forhold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

I følge gjeldende forskrift til tryggere bolighandel, skal forhold som påvirker helse/miljø/sikkerhet, ikke utløse tilstandsgrad.
Forholdene skal beskrives/opplyses.

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Er det påvist avvik i rømningsmulighet for boenheten? Nei.

Dagslysflate
Er det avvik ned dagslys/lysinnslipp i rom for varig opphold? Nei.

Takhøyde
Det skal i følge gjeldende instruks, beskrive om det er takhøyde under 220 cm.
Er det avvik i forhold til takhøyde. 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.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

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

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

Vurdering / Avvik

Radon
Et sjekkpunkt er om det er utført Radonmålinger i boligen.

Selger opplyser: Målt i regi av borettslaget i alle blokker i 2025. Ikke målt i denne leiligheten, men i kjeller og et utvalg leiligheter. Ikke målt høye verdier.
Det er målt 190 bQ/m3 i kjeller
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.

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) HMS

NS 3600 - Pkt. 15

Vurdering / Avvik

Balkongrekkverk
Rekkverkhøyde målt til ca. 96 cm. Det bemerkes at dette er lavere en kravet som er på min 100 cm.
Rekkverket i seg selv har tilstrekkelig høyde, men da det er lagt et tregulv vil rekkverket få en høyde over gulv på 96 cm.

Konsekvens: Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier. For å få tilfredsstillende rekkverkshøyde, må det gjøres tiltak med høyde på gulv.

I følge gjeldende instruks, skal det ikke settes tilstandsgrad for forhold knyttet til avvik på helse, miljø og sikkerhet.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - ventilasjon

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Naturlig oppdriftsventilasjon:
Tilluft til boligen: Veggventiler i yttervegger i soverom, kjøkken og stue.

Er det avtrekksventil fra kjøkken for permanent avtrekk: Ja. Til luftepipe ført opp over yttertak.

Er det avtrekksventil i bad. Ja.
Er det spalteventil i dør til bad: Ja.

Måling av effekt på ventilasjonsanlegget, blir ikke utført i denne rapporten.

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

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

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

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - varmtvannsbereder

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder fra 2018, montert i hjørneskap i kjøkken.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - rør-opplegg/stoppekran

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)
Rør-opplegg med rør i rør opplegg.

Dette er ført til fordelerskap, plassert i tak i bad.
Røropplegg fra 2017/2018.

Kontroll av rør-opplegg krever spesialkompetanse.
Vurderingen gjøres visuelt.

Det er ikke opplyst om lekkasjer, og rør-opplegg blir da vurdert til TG-1.

Hvor er hovedstoppekran montert: I fordelerskap i bad.

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.
Disse ble byttet i 1996-99.

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 el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet. Den bygningssakskyndig har verken kompetanse, autorisasjon eller lov til å foreta en tilstandsvurdering av et el-anlegg eller sette en tilstandsgrad.

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

Sikringsskap plassert i trappeoppgang.
Hovedsikringer: 40 amp. automatsikring.
Sikringer: Jordfeilautomtater.

Det er gjort oppgraderinger av el-anlegg i leiligheten.
Det ble gjort arbeider i 2019, 2017 og 2016.
Det er fremvist samsvarserklæringer for disse arbeidene.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?		Ukjent.

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	Alle arbeider i selgers eiertid er utført av fagpersoner.
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 el-arbeider i 2016, 2017 og 2019.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2019	Det er fremvist dokumentasjon på arbeider i 2016, 2017 og 2019.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2018	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	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	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.		Det anbefales alltid en utvidet el-kontroll, da takstmannen ikke har autorisasjon til å utføre kontroll/tilstandsvurdering av et el-anlegg.

Vurdering / Avvik

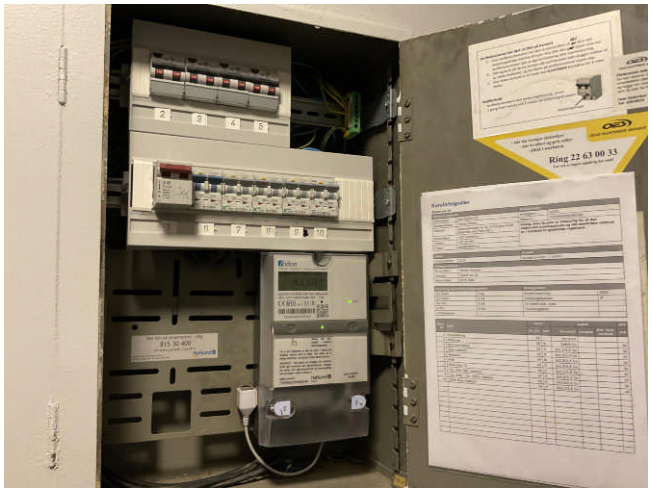
Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Da jeg som bygningssakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.
I følge forskrift til Tryggere Bolighandel, 2026, skal det ikke settes tilstandsgrad for el-anlegg.
Avvikene skal beskrives, men vil ikke utløse en tilstandsgrad i rapporten.

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

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

Bilder



Sikringsskap.

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568

Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO

E-post: rune@runekristiansentakst.no

Telefon: 90923760

Signatur

Signatur

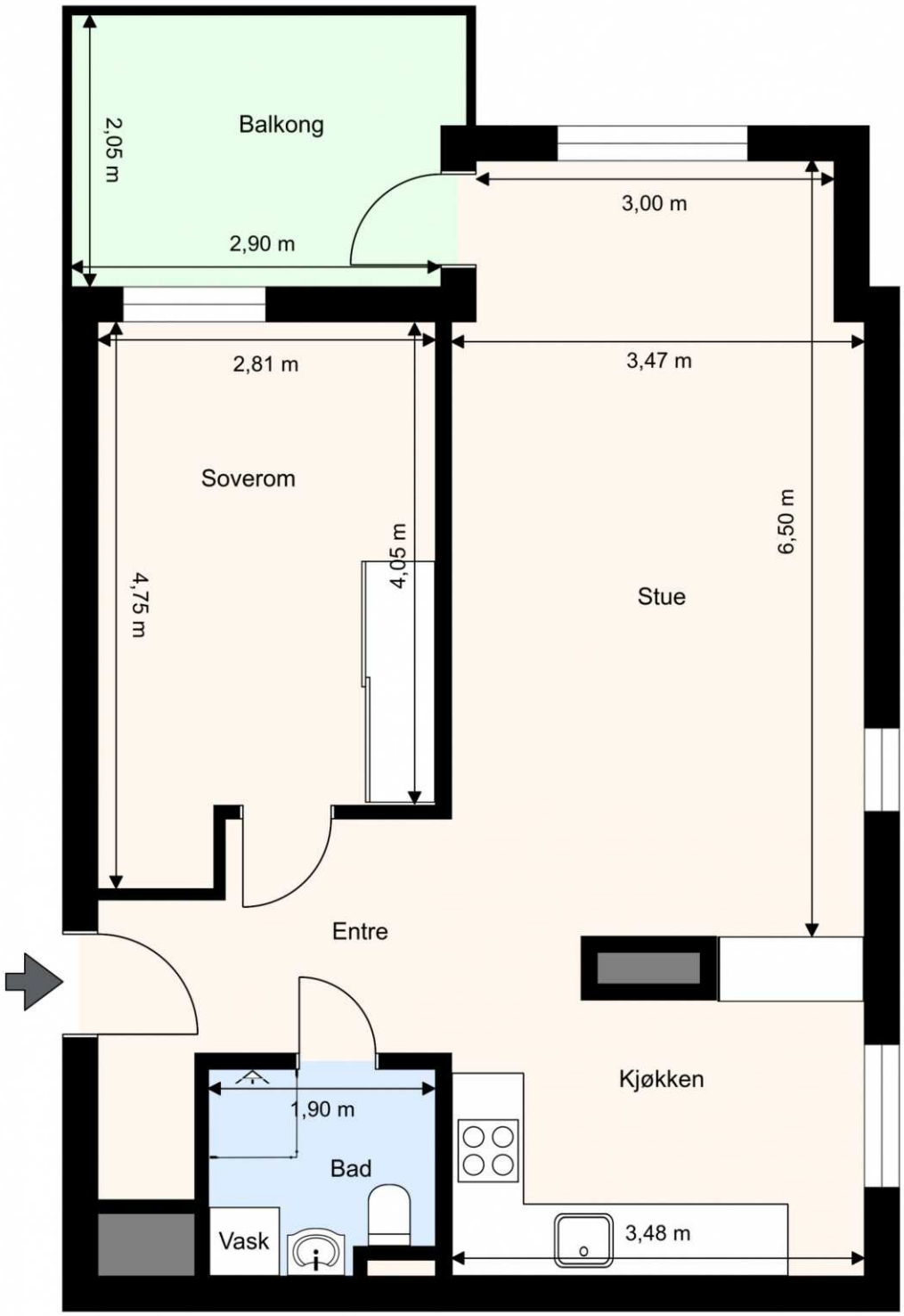


OSLO - 10.03.2026

Sted - Dato

TAKSTINGENIØR RUNE KRISTIANSEN

Rune Kristiansen Takst AS
Einars vei 15. Andel nr: 208. Oppdrag nr: 2026023



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.
159260143

Selger 1 navn
Morten Nuland Kolstad

Gateadresse
Einars vei 15

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: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 11

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: 159260143

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppusset bad i 2017.
Arbeid utført av	Ringen Rørservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Membran og sluk byttet i forbindelse med oppussingen.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Arbeid med vann og avløp både i forbindelse med oppussing av bad 2017 og nytt kjøkken 2018.
Arbeid utført av	Ringen Rørservice

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	El.arbeid i stue, gang og kjøkken utført av De Lilla AS i 2016: Nye stikkontakter og tilkoblinger av lamper. Nytt elektrisk anlegg på bad 2017 utført av Proff Elektriker AS i forbindelse med oppussingen av badet. El.arbeid på kjøkken 2018 utført av Rett Elektro AS i forbindelse med oppussingen av kjøkken. Tilkobling taklampe soverom 2024 utført av Oslo Elektriker Service.
Arbeid utført av	De Lilla AS, Proff Elektriker AS, Rett Elektro AS og Oslo Elektriker Service

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tilsyn fra Hafslund 2018. Påpekte noe manglende dokumentasjon på el.arbeider, dette ble innhentet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har installert ladeboks på p-plass leid av borettslaget. Boksen og plassen medfølger ikke ved salg.

Document reference: 159260143

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Målt i regi av borettslaget i alle blokker i 2025. Ikke målt i denne leiligheten, men i kjeller og et utvalg leiligheter. Ikke målt høye verdier.

21.1 Radonmåling

År: 2025

Verdi: 190 bQ/m3 i kjeller

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tatt prøver av inneluften i 2017/18 i forbindelse med mistanke om fukt/mugg, muligens fra bad før oppussing. Konklusjonen var at det ikke var indikasjoner på muggsopp som påvirket inneklima negativt. Badet er pusset opp.

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

Beskrivelse: Kjent med at det er observert skjeggkre i andre blokker, men ikke i denne.

Document reference: 159260143

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: 159260143

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

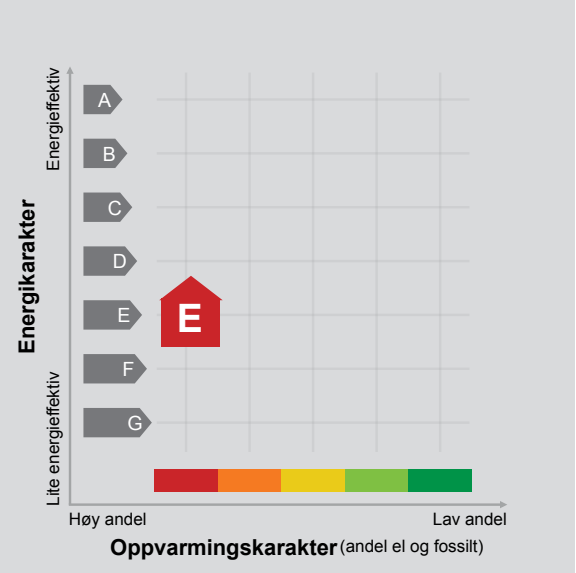
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Nuland Kolstad	5bfbb9a28f85ec49b8b4f afe629071b817e424b7	06.03.2026 15:04:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260143

- 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

Adresse	Einars vei 15
Postnummer	0575
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	42
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80285752
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-197878
Dato	09.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	
BRA:	55
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 eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Einars vei 15	80285752	H0303	0	0	208

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1952

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	48 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	55 m²
Totalt BRA	55 m²
Oppvarmet luftvolum	131 m³
U-verdi for yttervegger	0,44 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	222,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,78 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)	0,50 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	Vannbåren oppvarming
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	14.11.2022

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	109,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,8 kWh/år
Pumper	0,6 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	179,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 606 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	194,60 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 408 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	194,60 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 606 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	10 606 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 606 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.: 159260143 . Vår ref.: 0060-1-3065 Dato: 10.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	KEYSERLØKKA ØST BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950158506
Andelseier:	Kolstad, Morten Nuland
Medeier:	
Leilighetsnummer:	3065
Adresse:	Einars Vei 15, 0575 OSLO
Andelsnummer:	208
Gnr.	128
Bnr.	42

Borettsinnskudd: Kr. 3 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6651903.
- 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.

Borettslagets hjemmeside: www.keyserlokkaost.no Alle henvendelser til styret skal skje via e-post styret@keyserlokkaost.no eller- styretelefon 91 69 40 90, men denne er ikke alltid betjent på dagtid. Parkering følger leilighet: Nei. Ved salg av leilighet må oppsigelse av p-plass foretas skriftlig til styret, skjema for dette ligger på hjemmesidene: www.keyserlokkaost.no Borettslaget har installert OBOS Nøkkel - digitale nøkler på mobilen levert av OBOS og det norske teknologiselskapet Unloc.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208316478
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	50 363 318,00
Innfrielsesdato:	30.07.2038
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: 4 713,09,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	140,00	
TV - internett	410,00	
Felleskostnader	4 163,09	

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:	698,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 127,-
Annen formue:	37 289,-
Gjeld:	183 711,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208316478
Restsaldo:	181 933,35
Kapitalkostnader:	1 640,90
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 181 933,35,-, 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 Anne Solheim pr. e-post: anne.solheim@OBOS.NO eller telefon: 22 86 56 08.

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Stein Christian Bugge, e-post: keyserlokkaost@styrerommet.no

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
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 (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 60
BORETTSLAGET KEYSERLØKKA ØST

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET KEYSERLØKKA ØST

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

Dato for årsmøtet:
12. mai 2025 kl. 18:00, Hasle kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET KEYSERLØKKA ØST

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jardar Bakke er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000.

Sak 7

Forslag 1-Tilfluktsrom

Forslag fremmet av:
Tone-Lise Dahl

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret foreslår at forslaget avvises.

Forslag til vedtak 1

Forslag om at tilfluktsrommet i hver blokk tilbakeføres/gjenopprettes.

Forslag til vedtak 2

Styret foreslår at forslaget avvises

Sak 8

Forslag 2-Beredskapsplan

Forslag fremmet av:
Tone-Lise Dahl

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Styret forslår at forslaget håndteres av beboere på egnet måte.

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

Styret forslår at forslaget håndteres av beboere på egnet måte

---

Sak 9

Gassgrill

Forslag fremmet av:
Merethe Rognskog

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Styret støtter ikke forslaget.

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

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

Forslag til vedtak 2
Styret foreslår at forslaget avvises.

Sak 10
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Stein Bugge

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

- Henriette Magnus
- Morten Uhlen

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

- Morten N. Kolstad

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

- Øysten Ring Nilsen
- Thomas Jørgensen

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

- Marianne Søhagen
- Nina Terese Andresen

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Stein Bugge

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

- Morten Uhlen

Styrets årsrapport

1. Innledning

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

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

Nina Terese Andresen har ivaretatt valgkomiteens oppgaver.

2. Styrets arbeid

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

Kommunikasjon: Vibbo er primær informasjonskilde og kommunikasjonskanal for borettslaget;

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

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

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

Vedlikeholdsarbeider:

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Økonomisk oversikt

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

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

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

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

4. Framtidsplaner

Etablering og driftssetting av det nye sykkelhuset sluttføres i 2025.

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

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

Av planlagte tiltak har vi bl.a.:

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

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Keyserløkka Øst

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Pantstillelse	19	98 067 600	98 067 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2025
Styret i Borettslaget Keyserløkka Øst

Stein Bugge /s/	Live Årstein /s	Therese Halvorsen /s/
Morten Uhlen /s/	Morten Nuland Kolstad /s/	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	12 521 394
Kabel-TV	1 313 640
Lokaler	523 260
Trappevask	448 560
Parkeringsleie	257 800
Leietillegg for påbygg	140 838
Lagerlokale	30 096
Ekstra kjellerbod	13 320
Leie tidligere år	9 078
Eiendomsskatt	4 880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**15 262 866**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Høytrykkvasker		
Tilgang 2017	187 500	
Avskrevet tidligere	-176 335	
Avskrevet i år	-11 164	
		1
Traktor		
Tilgang 2022	815 000	
Avskrevet tidligere	-232 857	
Avskrevet i år	-116 429	
		465 714
Sykkelbod		
Tilgang 2020	112 500	
Avskrevet tidligere	-45 000	
Avskrevet i år	-11 250	
		56 250
Garasjeanlegg		
Kostpris	1 034 263	
Anlegget avskrives ikke		1 034 263
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2019	62 450	
Avskrevet tidligere	-62 449	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	48 107	
Avskrevet tidligere	-29 988	
Avskrevet i år	-7 497	
		10 622
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 566 852**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-146 340**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET KEYSERLØKKA ØST

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap 2024

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2024

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

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

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

7. Forslag 1-Tilfluktsrom

Fremmet av: Tone-Lise Dahl

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret foreslår at forslaget avvises.

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret foreslår at forslaget avvises

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Forslag 2-Beredskapsplan

Fremmet av: Tone-Lise Dahl

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

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

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

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

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

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

Styret forslår at forslaget håndteres av beboere på egnet måte.

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Ikke vedtatt.**

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

9. Gassgrill

Fremmet av: Merethe Rognskog

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret støtter ikke forslaget.

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret foreslår at forslaget avvises.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Stein Bugge

Følgende stilte til valg:
Stein Bugge

Styremedlemmer (2 år)

Følgende ble valgt:
Henriette Magnus
Morten Uhlen

Følgende stilte til valg:
Henriette Magnus
Morten Uhlen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Morten N. Kolstad

Følgende stilte til valg:
Morten N. Kolstad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Jørgensen
Øysten Ring Nilsen

Følgende stilte til valg:
Thomas Jørgensen
Øysten Ring Nilsen

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Nina Terese Andresen

Marianne Søhagen

Følgende stilte til valg:
Nina Terese Andresen
Marianne Søhagen

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Stein Bugge

Følgende stilte til valg:
Stein Bugge

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Morten Uhlen

Følgende stilte til valg:
Morten Uhlen

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør fra og med stoppekran i taket på badet, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med minimum 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og øvrige styremedlemmer er to år. Generalforsamlingen kan i særskilte tilfeller vedta kortere funksjonstid. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

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

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

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

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06. 2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR
KEYSERLØKKA ØST BORETTSLAG

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

Hver enkelt borettseier eller andre som bor i leiligheten er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir etterkommet. Husordenen inneholder ikke bare plikter, men også praktiske opplysninger som skal sikre trivsel i borettslaget samt at beboerne tar et felles ansvar for vårt bo område. Alle saker som ønskes tatt opp må sendes skriftlig til borettslagets styre. Meldinger fra styret til borettshaverne skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser. Husordensreglene inngår som en del av regelverket.

RO

1. Det skal i hovedsak være ro i leiligheter og trappeoppganger mellom kl 23:00 og 06:00. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret. Av hensyn til naboer og den begrensede lydisoleringen mellom boenhetene, bes alle om å bruke sunn fornuft ved bruk av TV, radio, stereoanlegg, hjemmekino, vaskemaskiner ol. Dette innebærer bl.a. at balkongdøren skal være lukket ved høy lyd i boligen

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

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

OPPHOLD I TRAPPEOPPGANGER/VASK AV TRAPPER

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

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

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

7. Utover dørmatten skal ingen gjenstander plasseres i trappeoppgangen.

AVFALL OG RETURAVFALL

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

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

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

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

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

LUFTING - VENTILASJON

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

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

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

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

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

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

VASKERIENE

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

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

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

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

21. Opphevet

PARKERING

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

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

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

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

LÅSING OG SLUKKING

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

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

OVERLATING AV BRUK

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

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

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

DYREHOLD

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

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

31. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

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

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

32. Opphevet

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

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

BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

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

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

[1] Det benyttes eget søknadsskjema. Se Vibbo.

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

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

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

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

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

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

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

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

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

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

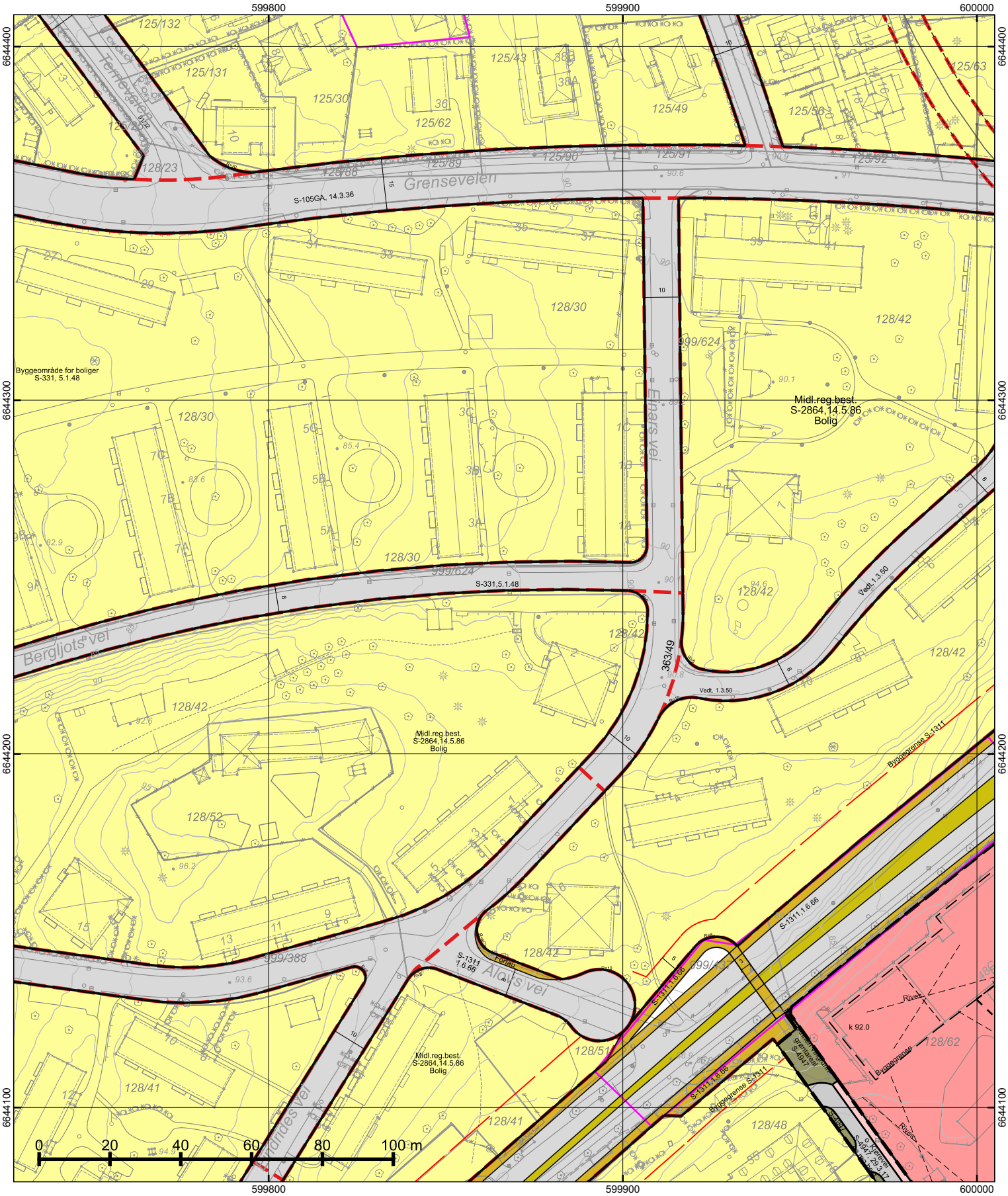
46. Det er generelt ikke tillatt med utvendig vask av bil eller andre større kjøretøy på borettslagets område.

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

heller ikke hensettes kjøretøyer, tilhengere ol utenfor oppmerkede felter på anlegget. Alle beboere har et felles ansvar for at anleggets eiendom, bygninger, maskiner og grøntanlegg holdes i forsvarlig stand.

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

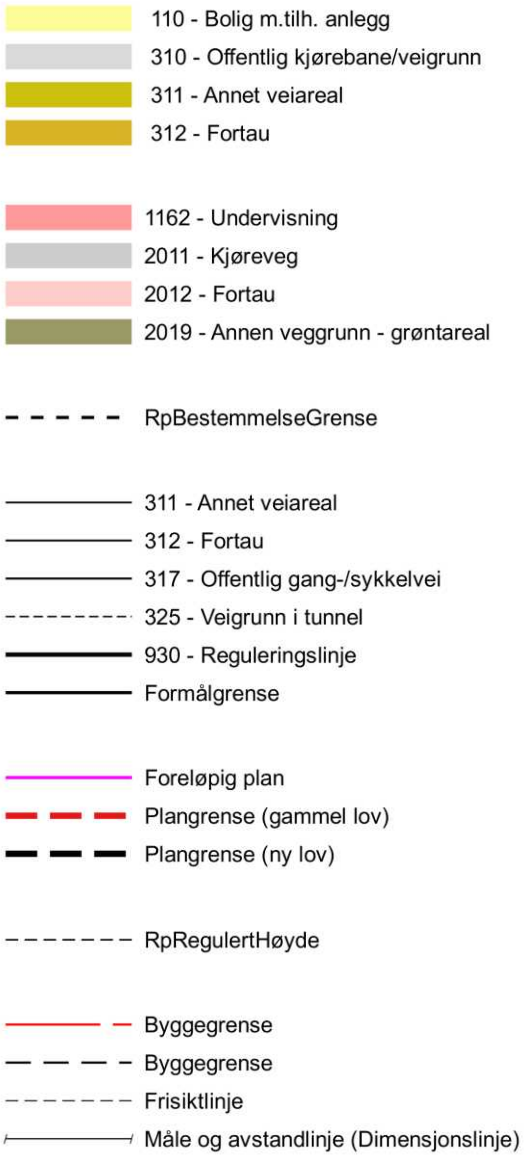
PlottID/Best.nr: 138572/ 86505765
Adresse: BERGLJOTS VEI 2
Gnr/Bnr: 128/42

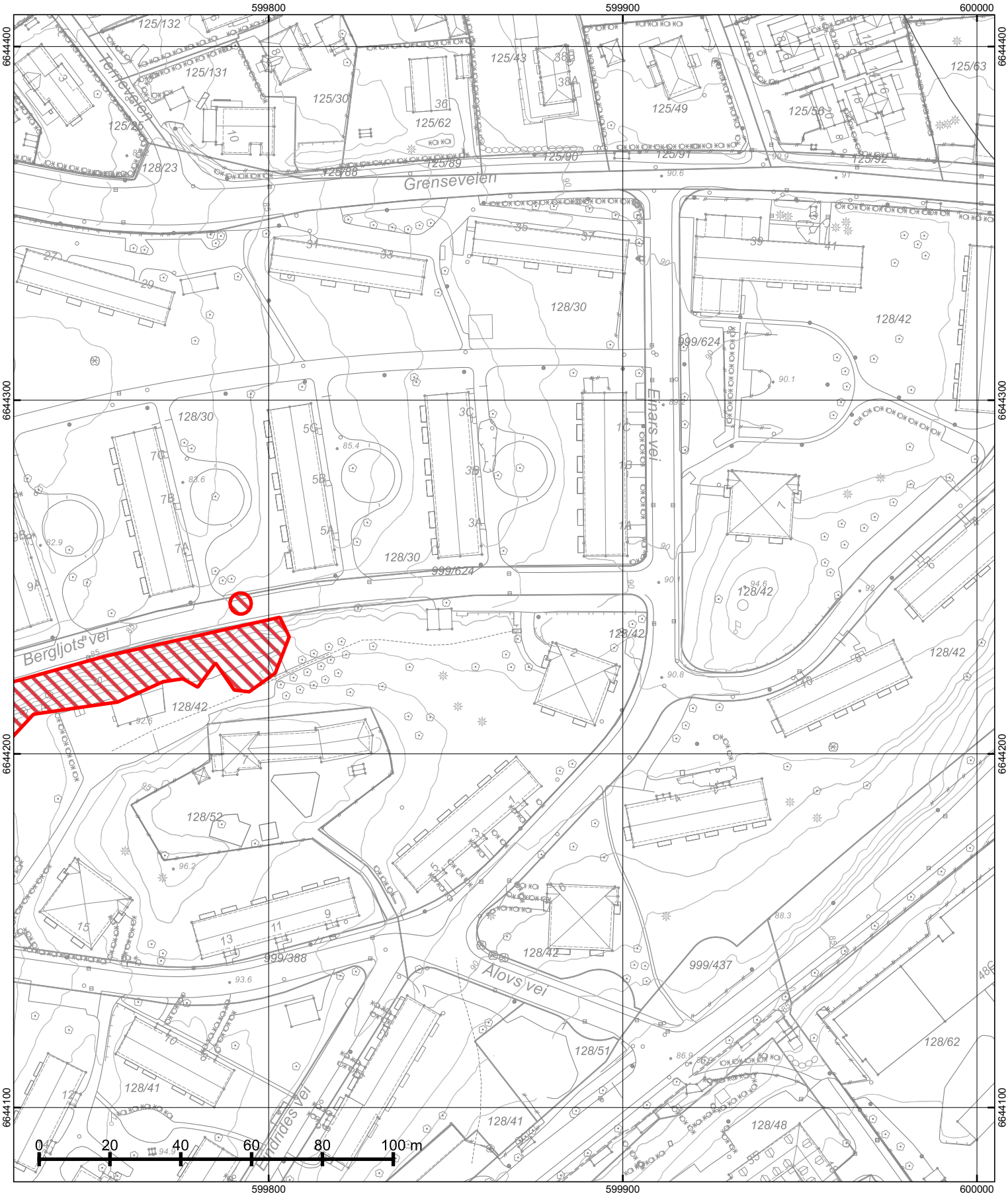
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005778
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

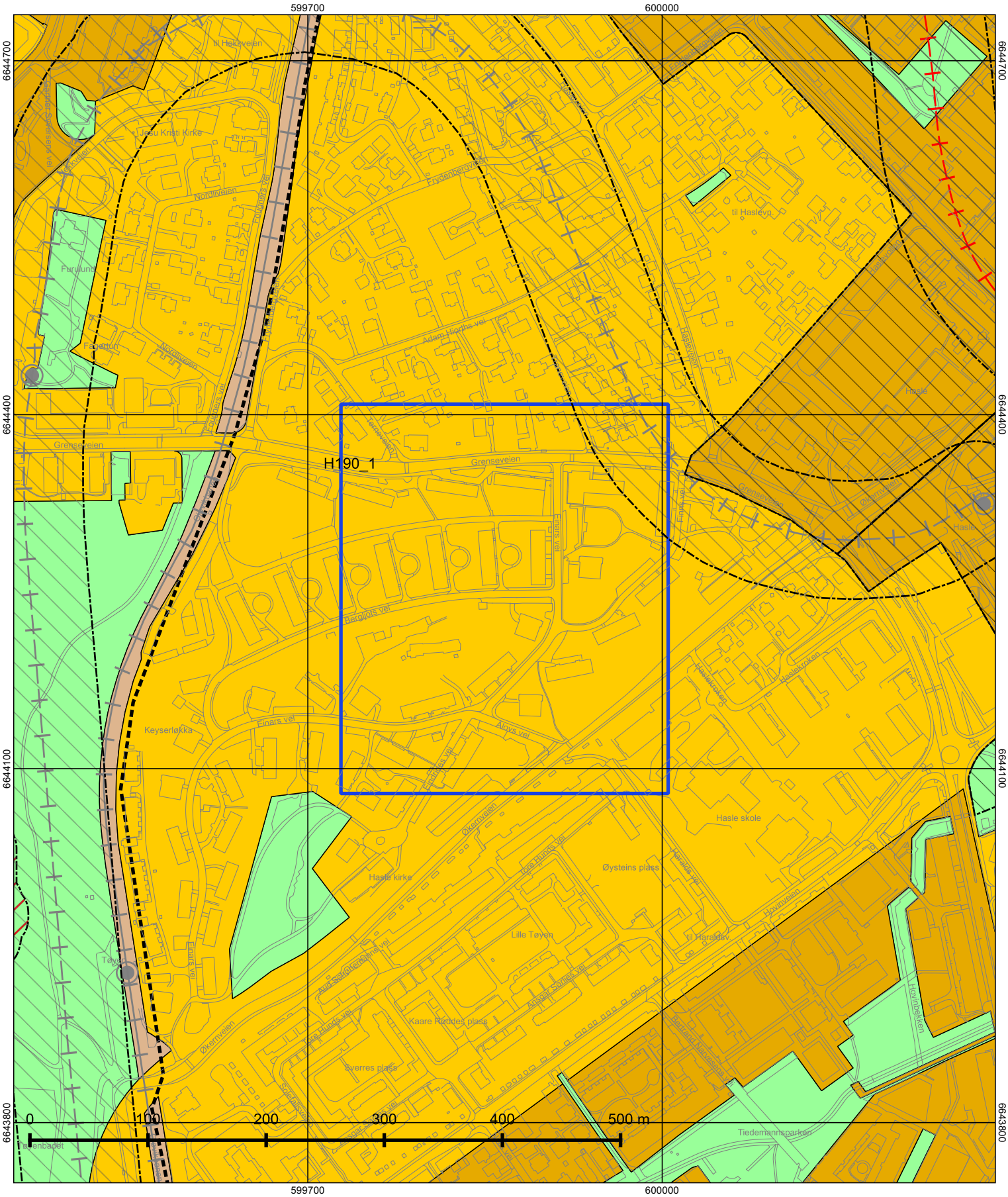
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 138572/ 86505765
Adresse: BERGLJOTS VEI 2
Gnr/Bnr: 128/42

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005778
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138572/86505765
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005778

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Carl Erik Kraabøl
BERGLJOTS VEI 2

Dato: 17.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505765
8313865

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.128 BNR. 42

Vi viser til bestilling av 20250217 for BERGLJOTS VEI 2.

GNR. 128 BNR. 42

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.02.1950.

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

44325 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 3 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

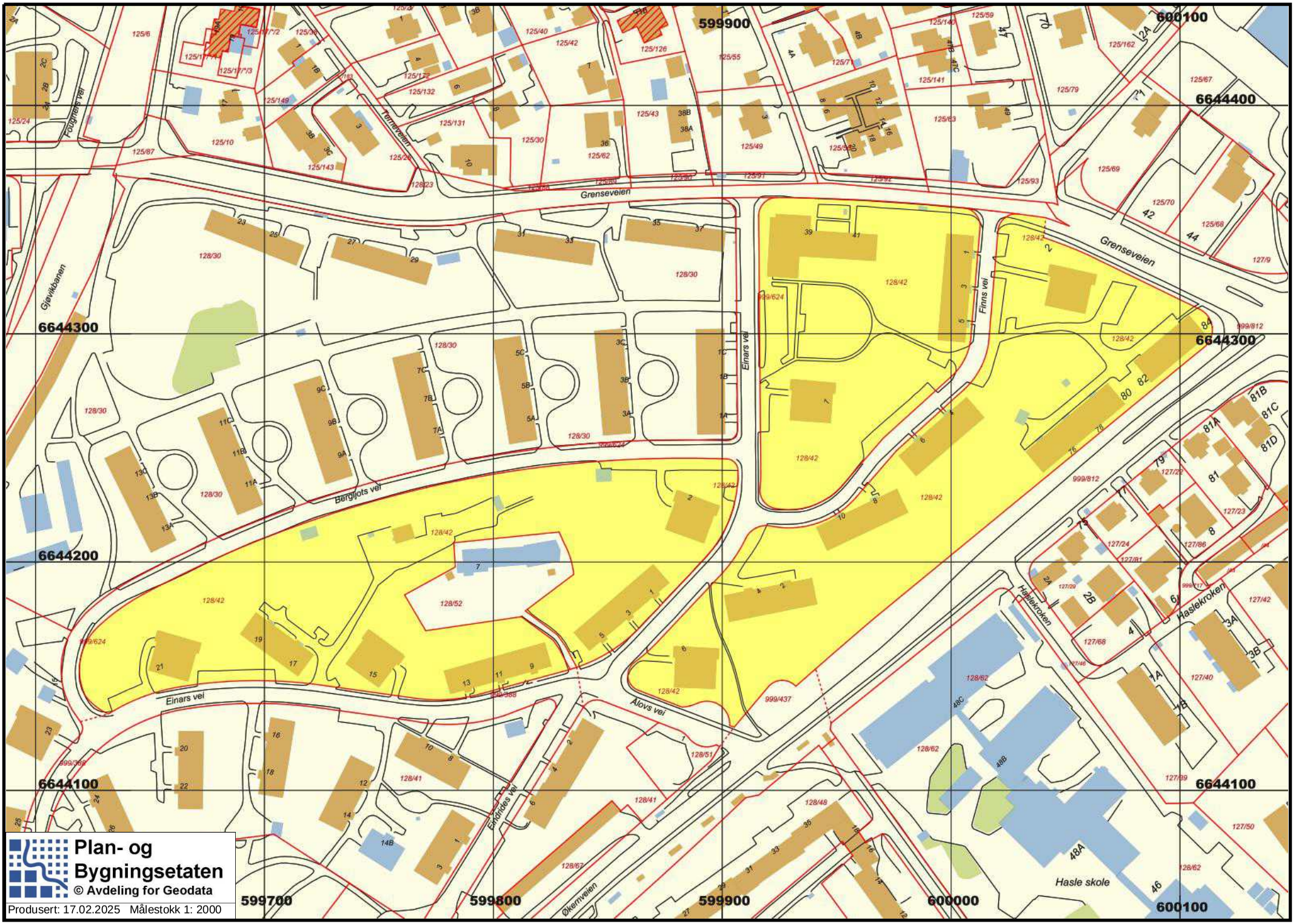
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 17.02.2025 Målestokk 1: 2000

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr. 321/1950.

distr.nr.

FERDIGATTEST for det under 20/7-1949. anmeldte byggearbeid

nemlig: ---V å n i n g s h u s ---

På matr.nr.

Gr.nr. 128. br.nr. 1. blokk 24.

Tomt nr. vei nr. Grensevn. Keyserlökka.

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

Anmelder: Ark.ne. F. Rinnan, O. Tveten og K. Colbiörnsen.

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

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

Ved den avsluttende synsforretning den 2/10-1952 er der ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.

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

Attest er innkommet fra:

Veivesenet 17/12-1952. vann- og kloakkvesenet 5/6-1952.

Feiervesenet 25/4-1952. ~~heiskontrollen~~

~~xGebyr beregnet etter regulativet:~~

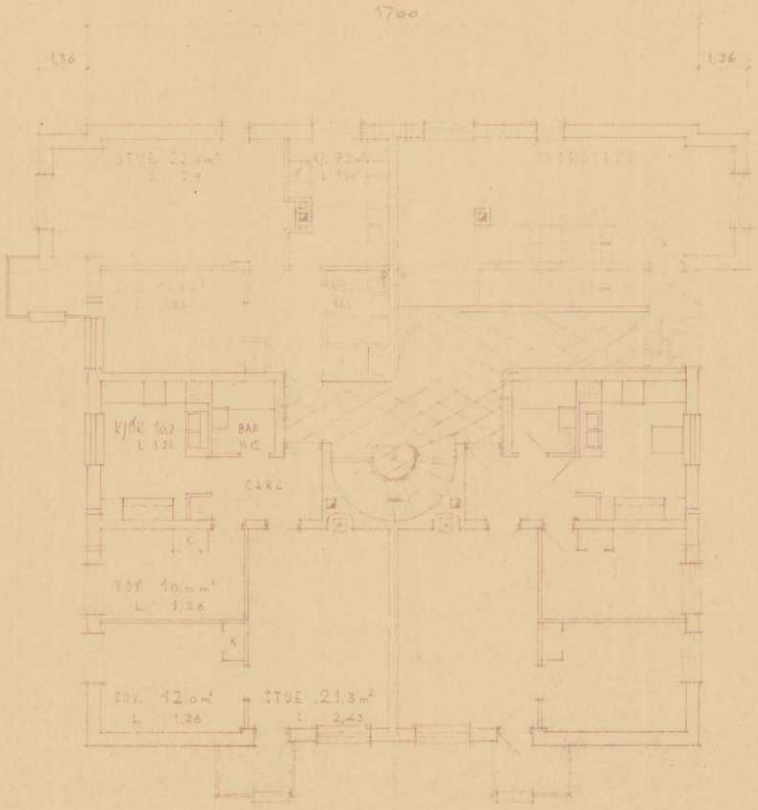
Oslo, bygningskontrollen den 7. januar 1953.

Thor Bjørnseth

BYGNINGSINSPEKTØR.
Nordre distrikt.

Skjema B. 23.

D.J.nr. 226
Mottatt 8 JULI 1949
Gnr. 128 Bnr. / Bl. 24
Bl.nr. 4



KEYSERLØKKA - ØST BLOKK 24
1-ETASJEPLAN M. 1:100

0805-60-157

ARK. ERIK ARNEBERG - OLAV THOMTER - KJELL POLLESTRANDEN - TORGGT. 17 TLF. 42 10 04 - OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Fasadeforandring

Arbeidssted	Matr.nr.	År
Einars vei 15	Gnr.128, bnr.42	86/2381

Byggherre

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

ARJ/bs

Ansvarshavende

Ing.Per Steenfeldt-Foss
Boks 2915 Tøyen

0608 OSLO 6

Dato

11.september 1987.

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

For bygningssjefen

fung. Bygningsinspektør
Arild R.Johannessen

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

Ski. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 04102010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200814222-14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Nina Ubisch	Arkivkode: 531

Byggeplass:	EINARS VEI 15	Eiendom:	128/42
Tiltakshaver:	Keyserløkka øst borettslag	Adresse:	Finns vei 7, 0575 OSLO
Søker:	Bislet Arkitekter AS	Adresse:	St. Olavs Plass 3, 0165 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - EINARS VEI 15

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

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

Kopi til:

Keyserløkka øst borettslag, Finns vei 7, 0575 OSLO, stein.bugge@getmail.com

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:
Einars vei 15, 0575 Oslo
Gnr. 128, Bnr. 42, andelsnr. 208 i BORETTSLAGET KEYSERLØKKA ØST , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260143

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.
