PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

EINARS VEI 10

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Plantegning

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Megleropplysninger

Årsmøte

Protokoll til årsmøte

Vedtekter

Husordensregler

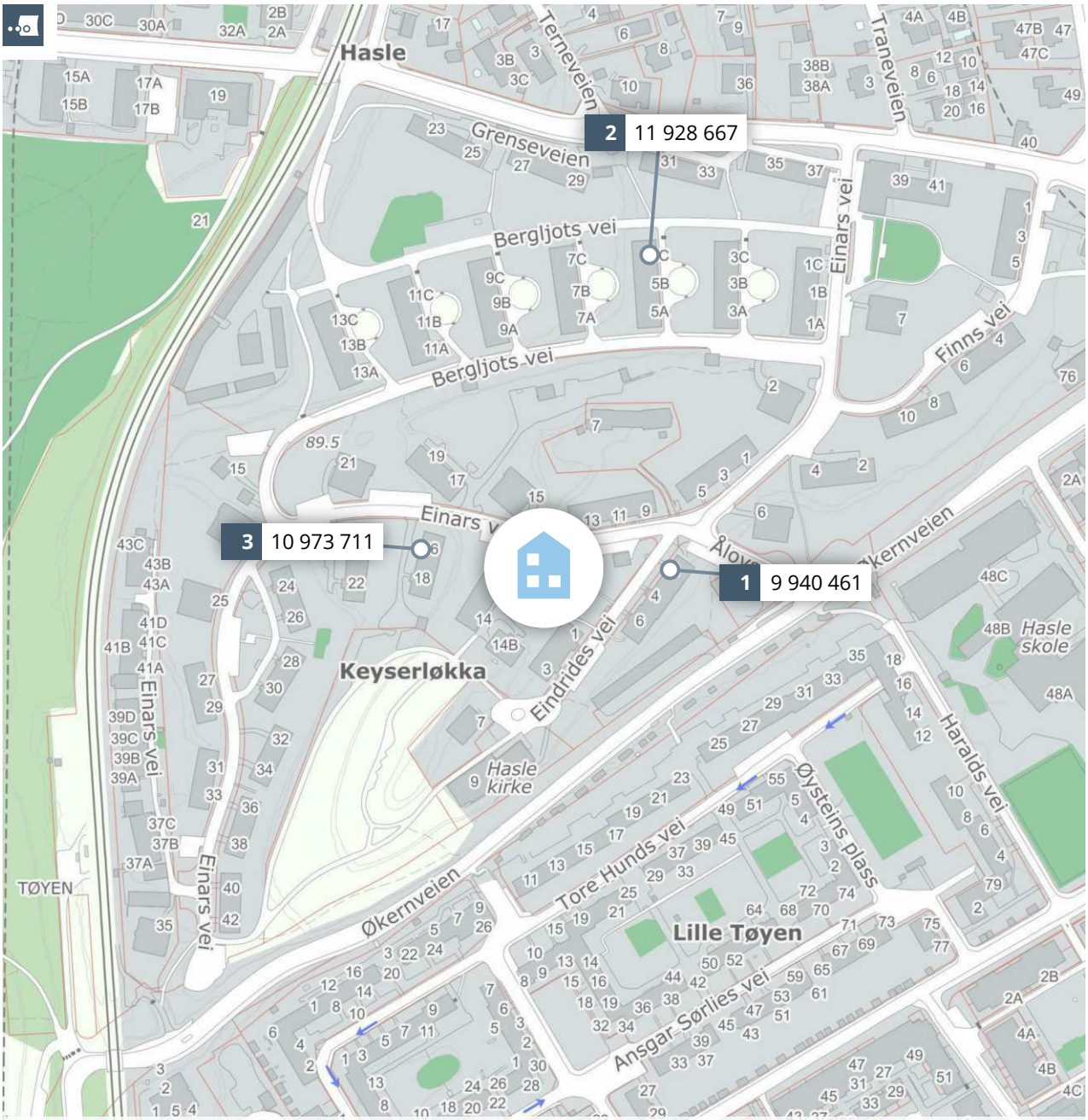
Reguleringskart

Arealbekreftelse

Ferdigattester og original byggetegning

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

EINARS VEI 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 24.08.2026

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 10, 0575 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1952

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

Verdivurdert til

11 850 000

309 376	12 159 376	124 075
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	98 m²	11 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						1952

Fellesutgifter	7 023
Formue	12 747
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Eindrides vei 2 91 m²	1953	3. etg	3 sov	26.09.2023	8 900 000	**9 600 000**	340 461	9 940 461	**109 236**
2	Bergljots vei 5 C 104 m²	1950	3. etg	3 sov	29.10.2025	10 500 000	**11 600 000**	328 667	11 928 667	**114 699**
3	Einars vei 16 88 m²	1952	4. etg	3 sov	30.09.2021	10 500 000	**10 600 000**	373 711	10 973 711	**124 701**

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

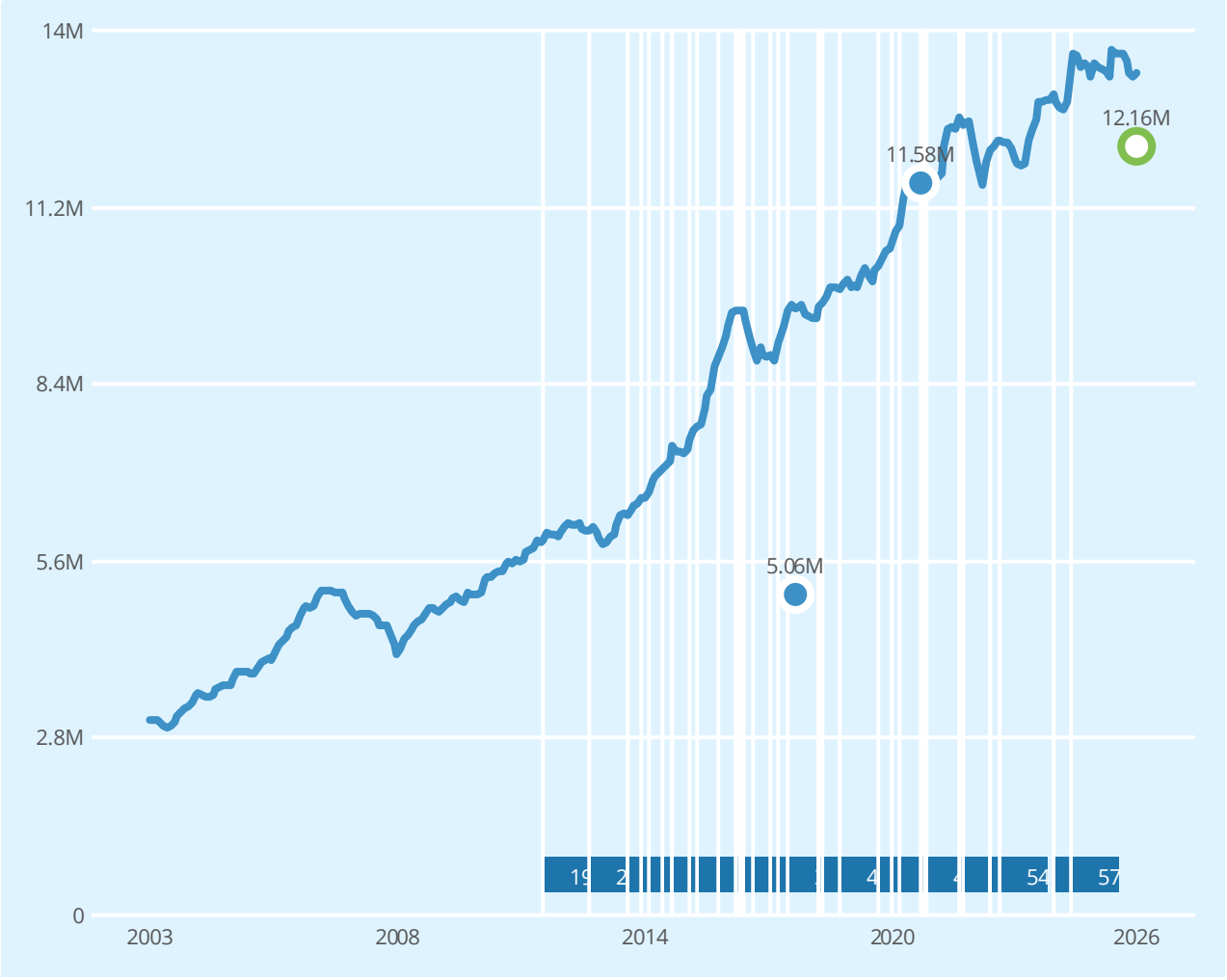
Dette er en sjelden mulig med god intern beliggenhet i idylliske omgivelser. Boligen er utbygget, over to plan i 3. og 4. etg. Beliggende på enden med utsikt, gode lysforhold og vinduer i flere himmelretninger. Opprinnelig 3-roms som ble pusset opp i 2019 av tidligere eier, senere utvidet med loftsareal i 2021. Hovedplanet har åpen stue-/kjøkkenløsning, peisovn og utgang til sørvestvendt balkong på ca. 6,5 kvm med utsikt mot Oslofjorden, byen og grønne omgivelser. Soverom samt bad. Loftsetasjen (57 kvm gulvareal) har loftsstue og to soverom. Iht. ferdigattest gitt i forbindelse med utbyggingen, er det godkjent bad i loftsetasjen, dette ble ikke bygget. God ekstern lagringsplass i tre 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
4
5
6
7

+50 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
14.06.2021	21.06.2021	01.09.2021	8 990 000	11 200 000	380 000	11 580 000
20.06.2018	27.06.2018	21.08.2018	4 250 000	4 600 000	461 555	5 061 555

Leiligheter til salgs i Lille Tøyen nord grunnkrets nå

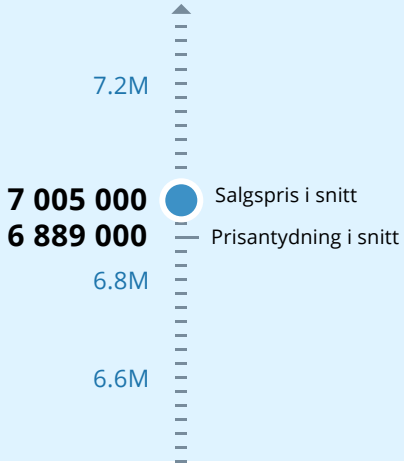
8
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
41
dager

Leiligheter solgt i Lille Tøyen nord grunnkrets siste 6 mnd

18
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
9
dager

for 1.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Einars vei 10 , 0575 OSLO

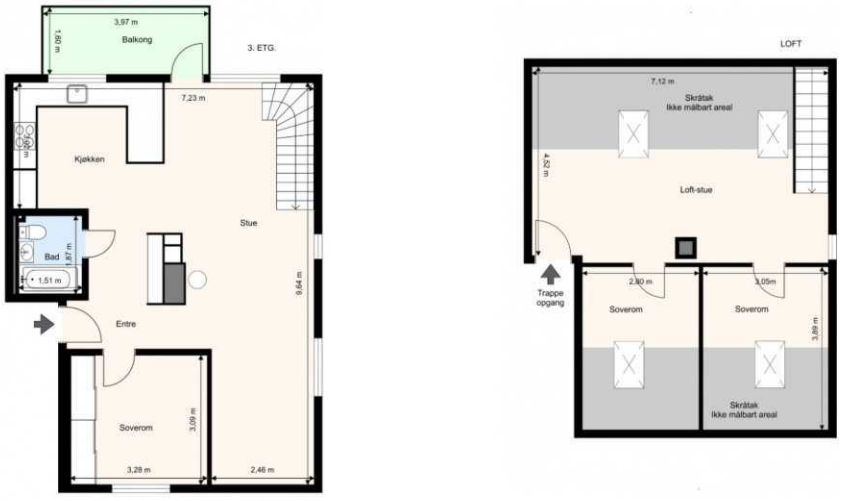
OSLO kommune

gnr. 128, bnr. 41

Andelsnummer 151

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 98 m²

Rune Kristiansen Takst AS
Einars vei 10. Oppdrag nr: 25158



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.

Befaringsdato: 23.06.2026 **Rapportdato:** 29.06.2026 **Oppdragsnr.:** 15641-25158 **Referansenummer:** AB8455

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

NITO

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

Rune Kristiansen Takst AS

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

Rune Kristiansen Takst AS

Rapportansvarlig

Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no

909 23 760

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

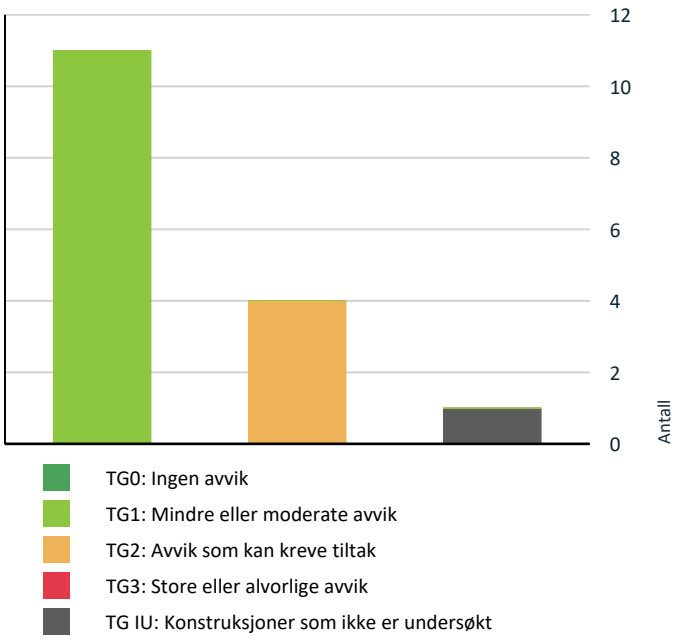
Andelsleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Gå til side

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 3. etg. > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 3. etg. > Bad > El-varme Gå til side

Våtrom > 3. etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1952

Kommentar
I følge EDR.

Anvendelse
Andelsleilighet over to plan.

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

-Boligblokk oppført i 1952.

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

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

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

Kjøper bør settes seg inne i selskapets vedtekter for opplysninger om vedlikeholdsansvar for eier og for selskapet.
Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.

Tilbygg / modernisering

2021	Ombygging	Loftet ble innredet/ombygget i 2021.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Loft: Velux takvinduer. Vindu i gavlvegg med 3-lags isolerglass.

3. etg: Det er montert nyere vinduer og balkongdører fra 2012 med 3-lags isolerglass.

Dører

Beskrivelse

Loft: Brann- og lydklassifisert entredør. A-60 og 35 dB klassifisert dør.
3. etg: Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, og 35 dB klassifisert dør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utgang fra stuen til utkraget balkong. På ca. 6 - 6-5 kvm.
Det er lagt plastfliser på balkonggulv.
Utelampe og stikkontakt.
Det er montert elektrisk drevet markise. Denne ble montert i 2019.
Rekkverkhøyde målt til 100 cm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tak: Malte flater.
Innfelte downlights i tak i 3. etg. og over trapp til loft.
Vegger: Malte flater.
Gulv: En-stavs parkett.

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert.
Det kan derfor være mindre forhold/avvik, og normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet.
Så at det blir satt TG-1 betyr ikke at overflater er feilfrie, men at det ikke er vesentlige avvik/slitasje/skader.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Selve pipen og pipeløpet vil normalt falle inn under sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar.
Den vil da ikke være en del av vurderingen i denne rapporten.

Det blir kontrollert om det er synlige riss/sprekker m.m. utvendig på pipe, samt envt. forhold med selve ildsted.

Ildsted: Nyere vedovn montert i stuen.

Pipe: Piper er rehabilitert i regi av borettslaget.
Selger opplyser: Brann- og redningsetaten gjennomførte kontroll av pipeløp i august 2024 uten at de hadde noen påpekninger. Dette ble utført i hele borettslaget.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig vangetrapp til loft.
Malte vanger og eik i trappen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite/glatte innerdører.

Kommentar til mindre/moderate avvik som faller inn under TG-1: En dør på loft subber mot dørterskel. Døren bør justeres.

VÅTROM

3. ETG. > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

3. ETG. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling: Malte flater med innfelte downlights.

Veggoverflater: Fliser.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

Ingen vesentlige avvik registrert, og veggoverflater blir derfor vurdert til TG-1. Selv om de er over 20 år gamle.

3. ETG. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser.

Er det fall mot sluk: Ja.
Er det fall på gulv for øvrig: Ja.
Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.
Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 10 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

I dette badet er det målt ca. 10 mm.
Da membran ikke er visuelt synlig, blir overkant gulvfliser brukt som utgangspunkt.

Konsekvens av for lite høyde fra slukrist og til membran ved dør:
Dette avviket vil først bli et problem hvis det blir en lekkasje i rør-opplegg/installasjoner inne i badet, samtidig som sluket blir tette/blokkert.
Det vil da ta litt kortere tid før lekkasjevann renner ut i entre hvis det ikke oppdages.
Det er vanskelig å gjøre tiltak uten større inngrep i badet. Man må være klar over forholdet.



Ca. 10 mm. fra overkant slukrist, og overkant fliser ved dør.

3. ETG. > BAD

TG 2 El-varme

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Elektrisk gulvvarme i bad. Denne er fra 2004/05.
Selger opplyser: M-tek har utbedret en feil på termostaten til varmekablene som ble avdekket ved eltilsyn (juni 2026)

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvvarmen er nå over 20 år og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Den vurderes derfor til TG-2.
Det er ikke opplyst om feil på gulvvarmen, men man må være klar over alder.

Konsekvens: Det er ikke umiddelbart behov for tiltak.

3. ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk: Sluk med klemringløsning for overgang til gulvmembran. Hovedsluk under badekar, og hjelpesluk midt på gulvet.
Fra 2004/05.

Type gulvmembran: Sveiset banemembran.
Alder: Fra 2004/05.

Type veggmembraner: Smøremembraner.
Alder: Fra 2004/05.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

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

Konsekvens av membranens alder: Det er ikke opplyst om lekkasjer, så det er ingen umiddelbar konsekvens. Men må være klar over membranens alder.

Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Hovedsluk er plassert under badekar.
Det er tilgjengelig, men siden det er plassert under badekaret er det begrenset tilgjengelighet.

3. ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badekar med dusj, og dusjdør i glass på kar, gulvstående klosett, servant på plate, servantskap
og speilskap.

3. ETG. > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

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.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Nyere kjøkkeninnredning med svarte/glatte fronter.
Takhøye skapskrog.
Lys under overskap.
Eik benkeplate. Nedfelt/underlimt oppvaskkum.
Integrert oppvaskmaskin. Integrert stekeovn, og nedfelt koketopp.
Plass for side-by-side kjøl/frys.
Kullfilterventilator.

Det er montert komfyrvakt over koketopp.
Det er montert Water-guard vannstopp-system for automatisk avstenging av vannet, ved en evnt. lekkasje i kjøkkenbenken.

Kjøkken ble montert i 2019 i regi av tidligere eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:
Rør-opplegg bad: Åpne vannrør som forkrommede vannrør.
Vannrør til dusj/badekar lagt oppe i nedforet himling.

Rør-opplegg kjøkken: Rør i rør opplegg.

Vurdering av rør-opplegg krever spesialkompetanse/fagpersoner på området.
Jeg innehar ikke denne kompetansen, og vurderingen gjøres ut i fra alder og en visuell kontroll.

Hvor er hoved-stoppekran plassert: I tak i bad.

Det skal vurderes om det er enkel tilgang til stoppekranen.
Stoppekranen er monter oppe i himling. Dette var vanlig da dette badet ble bygget.
Det bemerkes at etter dagens krav vil en stoppekran som er montert opp i tak, ikke være vurdert som lett tilgjengelig.
Det skal ikke settes tilstandsgrad for dette forholdet, og er kun ment som en info.

Avløpsrør

Beskrivelse

Hovedavløp:
Det er felles avløps-rør for hovedavløp i bygget. Dette vil da fall inn under selskapets vedlikeholdsansvar.
Avløps-rør ble byttet i 2004/05.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Til-luft til leiligheten: Loft: Lufting gjøres via takvinduer.
3. etg: Veggventiler i yttervegger i stue og soverom for til-luft i leiligheten.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Nei.

Er det avtrekksventil fra bad: Ja.

Er det luftespalte i dør til bad: Ja.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

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

Kjøkken skal i denne type blokker, normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak.
I denne leiligheten er ventilen til avtrekkskanalen fra kjøkken blendet bak høyskap.

Konsekvens: Uten permanent avtrekk fra kjøkkenet, kan dette påvirke leilighetens luftutskiftning/ventilasjon. Om dette skal utbedres, må vurderes av ny eier.

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

Er det montert ventilator over kokesone: Ja, ventilator ført til yttervegg.
Konsekvens: Dette er ikke en godkjent løsning i Borettslaget, og er i strid med Husordensreglene.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder alder: Fra 2019.

Plassering: I hjørneskap i kjøkken.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap: Plassert i trappeoppgang.

Tilstandsrapport

Hovedsikringer: 40 amp. overbelastningsvern.
Sikringer: Automatsikringer med jordfeilbrytere (kombi-automater).
Kurser:
15 amp: 2 kurser.
16 amp: 7 kurser.
25 amp: 1 kurs.
Skjult el-anlegg i leiligheten.

Alt el-anlegg er i følge eier fornyet i 2019/2021.
Fra selgers egenerklæring: I forbindelse med rehabilitering/utbygging: Ski elektro AS (3etg):
Kurser til oppvaskmaskin, vaskemaskin, platetopp, varmefolie i alle tørre rom, skjult og fornyet anlegg.
Elektriker Gruppen AS (loft): Nytt, skjult anlegg, 2 nye kurser.

Det er fremvist samsvarserklæringer for el-arbeider i leiligheten i perioden 2018-2021.

Det ble utført el-kontroll i 2026.

Merk: En slik kontroll fra det lokale el-tilsyn, blir utført som en stikkprøvekontroll. Dette er ikke en full kontroll av alt el-anlegg, og det er i denne rapporter opplyst at det kan være feil på el-anlegget som en slik kontroll ikke avdekker.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist div. samsvarserklæringer.

Generell kommentar

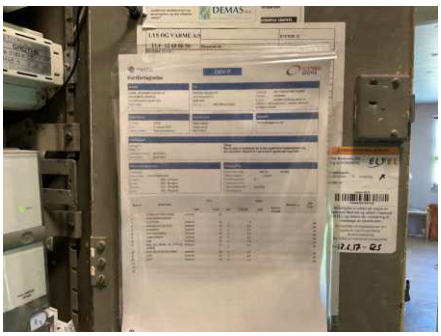
Da el-anlegg kan ha feil/mangler som ikke er visuelt synlige, og jeg ikke har autorisasjon for vurdering av et el-anlegg. anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.
Dette anbefales selv om det nylig har være utført en stikkprøvekontroll av el-anlegget.

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.

Jeg har ikke autorisasjon/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.



Sikringskap.



Kursoversikt.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Branncelleinndeling, rømningsveier, rekkverk/fallsikring og andre forhold som åpenbart påvirker helse, miljø og sikkerhet skal bemerkes og beskrives i rapporten.

Disse opplysningene er ment som en informasjon til kjøper, og det er derfor ikke lagt opp til at det skal settes tilstandsgrad på disse området.
Hensikten med at dette skal opplyses om i tilstandsrapporten, er at både selger og kjøper får informasjon om forhold ved boligen som har betydning for helse, miljø og sikkerhet.

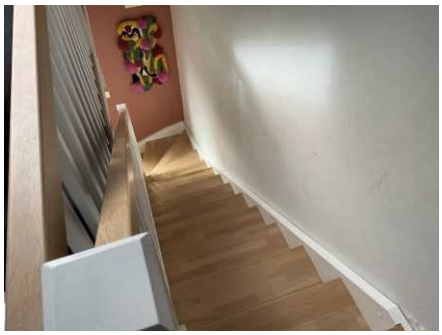
Trapp

Beskrivelse

Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens: Det skal være håndløper/rekkverk på hver side av en interntrapp av sikkerhetshensyn.
for å oppfylle sikkerhetskrav, må dette ettermonteres.

Selger opplyser: Håndløperen og fester har jeg liggende i boden.



Manglende håndløper på vegg i trappeløp.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

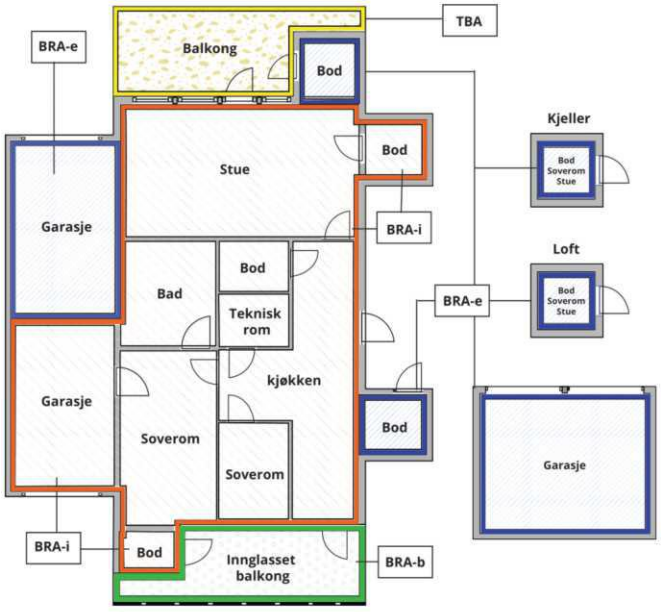
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	34	4		38	
3. etg.	64			64	6
Kjeller		7		7	
SUM	**98**	**11**			**6**
SUM BRA	**109**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Loftstue, soverom 1, soverom 2	Loftsbod	
3. etg.	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller		Kjellerboder	

Kommentar

Takhøyde i stue på ca. 247 cm.
Loftet har et gulvareal på ca. 57 kvm. uten hensyn til skråtak m.m. Målbart areal er på ca. 34 kvm.
Loftet ble utbygget i 2021. Det foreligger ferdigattest for disse arbeidene.

I tillegg:
Loftsbod med ca. 10 kvm. gulvareal. Skråtak i boden. Målbart areal er ca. 4 kvm.
2 kjellerboder på til sammen 7 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2026	Rune Kristiansen	Takstingeniør
	Mats Semb Silberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	128	41		0			Ikke relevant

Adresse
Einars vei 10

Hjemmelshaver
Borettslaget Keyserløkka Sør

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET KEYSERLØKKA SØR	950158328			Giske Ella Havnevik, Silberg Mats Semb

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
151

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er fremvist takstmannen. Den blir vedlagt i salgsoppgaven, og blir derfor ikke vedlagt i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger
STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til en hver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.
For tiden er dette Norsk Standard NS 3600-2018.
Direktoratet for byggkvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600.
Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden ikke benyttet.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.
Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået.
Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Vurdering mot byggeår
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

PRESISERINGER
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. (Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.)
Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget.
For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til risikoen for skade.
Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/autorisasjon på området.

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova.
Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.
Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift.
Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, innfelte downlights osv.
Det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå.
I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
Stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

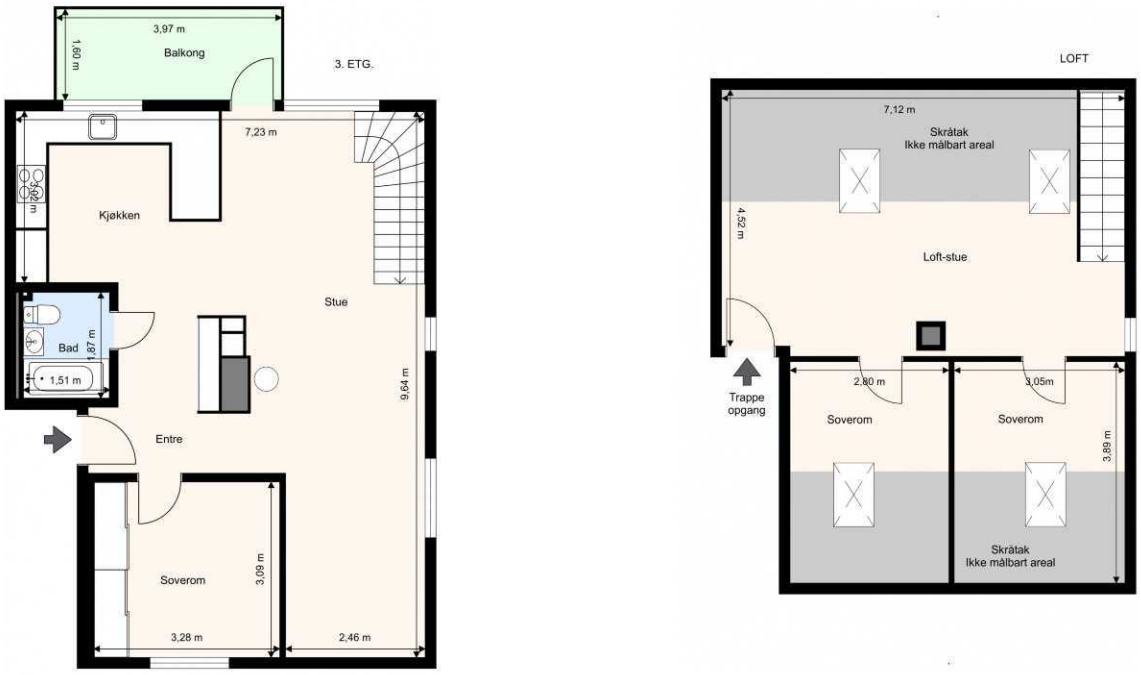
UTTRYKK OG DEFINISJONER
Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.
Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER
Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b).
Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

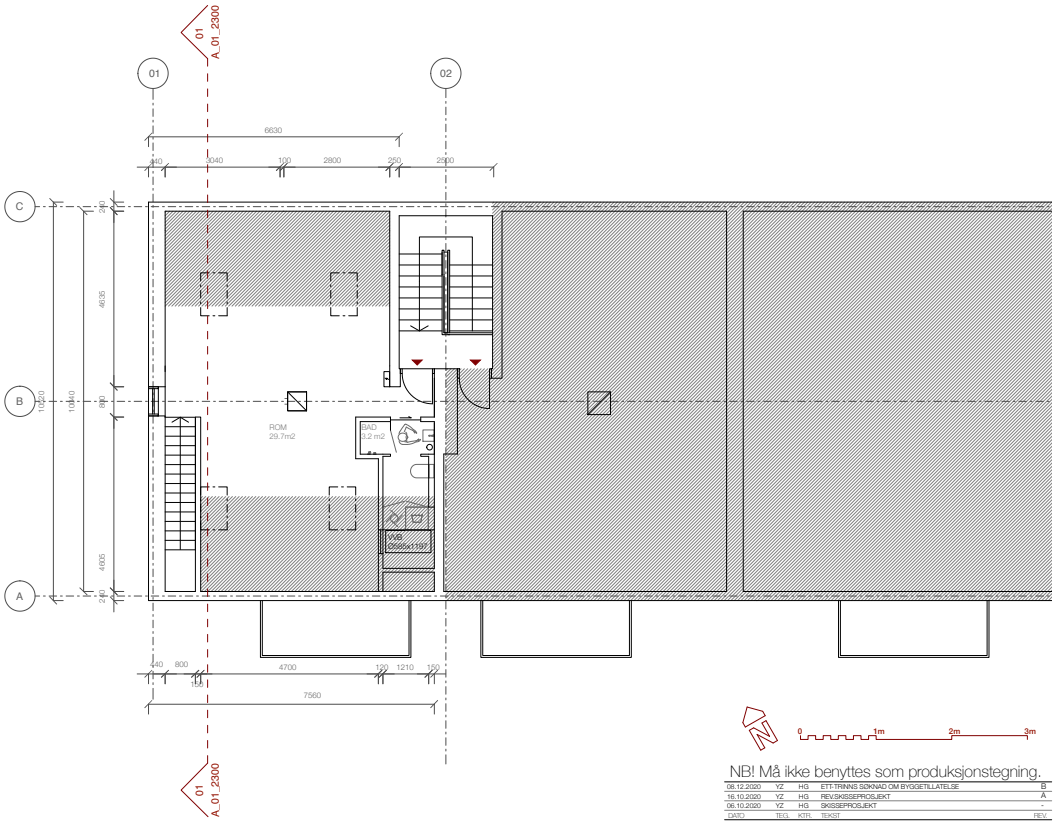
Rune Kristiansen Takst AS
Einars vei 10. Oppdrag nr: 25158



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.

(c) Tegningen er beskyttet etter lov om opphavsrett til åndsverk av 12.05.1961. Overdragelse av tegninger og modeller, eller videreformidling av løsninger med opphav i prosjektet, kan ikke gjøres uten samtykke fra HALLSTEIN as.



0 1m 2m 3m

NB! Må ikke benyttes som produksjonstegning.

DATO	TEGN.	KTR.	TEKST	REV.
08.12.2020	YZ	HG	ETT-TRINNS SØKNAD OM BYGGETILLATELSE	B
16.10.2020	YZ	HG	REVISISSERPROSJEKT	A
06.10.2020	YZ	HG	SKISSEPROSJEKT	-

OPPDRAGSGIVER

Maria Gjerpe
Einars vei 10
0575 Oslo

OSLO + VADSØ // 917 609 764 mva // +47 90 40 10 70 // hallstein@hallstein.no // hallstein.no

200100 EINARS VEI 10

(126 / 41 / 302)

F.GRAD

NY. PLAN LOFT

-

DATO	SKALA	TEGN.	KONTR.	PROSJ.NR.	TEGN.NR.:	
06.10.2020	A3 1:100	YZ	HG	200100	A_01_0200	B

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260385
Addresse	Einars vei 10		
Postnr.	0575	Sted	OSLO
Selgers navn	Ella Havnevik Giske		
Selgers navn	Mats Semb Silberg		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

juni 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

September 2021

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
E H
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

M-tek har utbedret en feil på termostaten til varmekablene som ble avdekket ved eltilsyn (juni 2025)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

M-tek, arbeidet er registrert i elvias oversikt over eltilsyn. Dokumentasjon kan fremskaffes, men M-tek var i leiligheten i går, og jeg har derfor ikke fått bekreftelsen av arbeidet skriftlig ennå.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Loftet ble utbygget og innlemmet i leiligheten av forrige eier, i 2021.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fotodokumentasjon av arbeidene, ferdigattest, plantegninger, samsvarserklæring, kontrollerklæring på bygningsfysikk, prosjektdokumenter som beskriver arbeidet som ble utført. Laster opp ferdigattest her, alt er lastet opp til boligmappa.no

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utbedringer i etterkant av eltilsyn.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Elektriker var i leiligheten i går og utbedret, har ikke mottatt dokumentasjon ennå, men laster opp til boligmappa.no så fort jeg har.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Omexom Elsikkerhet AS, Just Marius Sekkenes, Elsikkerhetsingeniør på vegne av Elvia

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
E H
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

ferdigattest for utbygging av loft foreligger.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært en pågående tvist med garasjelaget og borettslaget om hvem som skal eie garasjene når festeavtalen går ut, og hvor lenge festeavtalen varer. Henviser til referat fra generalforsamling for en nærmere beskrivelse av dette.

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 26.06.2026

Signert av *Ella Havnevik Giske*

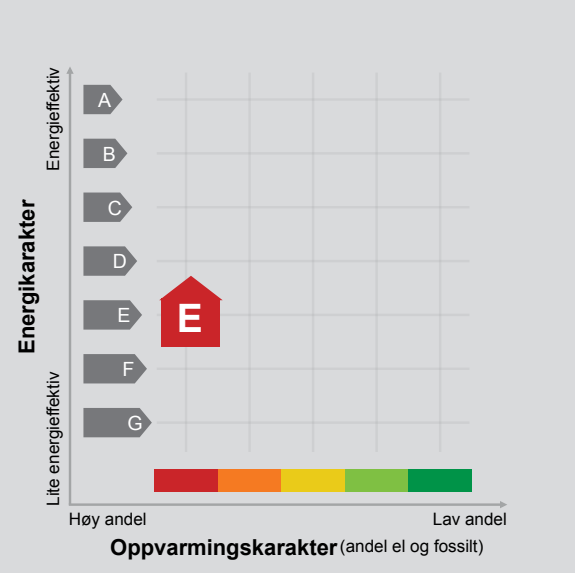
Signert av *Mats Semb Silberg*

Initialer selger:
E H
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Einars vei 10
Postnummer	0575
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	41
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80285469
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-197999
Dato	09.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Einars vei 10	80285469	H0302	0	0	151

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	62 m²
Areal tak	63 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	63 m²
Totalt BRA	66 m²
Oppvarmet luftvolum	152 m³
U-verdi for yttervegger	0,25 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,14 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	13,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	211,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,52 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	16.2.2024

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	85,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	28,5 kWh/år
Vifter	8,8 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	10,9 kWh/år
Teknisk utstyr	16,8 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	150,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 836 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	170,92 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 417 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	170,92 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 836 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	10 836 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 836 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.: 159260385 . Vår ref.: 0064-1-3114 Dato: 16.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Keyserløkka Sør
Organisasjonsnr:	950158328
Andelseier:	Silberg, Mats Semb
Medeier:	Giske, Ella Havnevik
Leilighetsnummer:	3114
Adresse:	Einars Vei 10, 0575 OSLO
Andelsnummer:	151
Gnr.	128
Bnr.	41

Borettsinnskudd: Kr. 4 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 91867694.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Parkering følger leilighet: Nei.
- Ved salg av leilighet skal ev. P-plass som disponeres sies opp separat til styret av borettslaget v/ Sølvi Paulsen, paulsen.solvi@gmail.com tlf 47 66 92 12.
- Villa Solhaug/Gule huset: Villa Solhaug kan leies til sammenkomster. Gule Huset er leid ut til musikkbarnehave. –
- Avdeling eierskifte har ansvar for bruksoverlating, eierskifter på garasjer/p-plasser/andre objekter og nøkkelbestillinger, benytt eierskifte@obos.no
- Avdeling forkjøp har ansvar for eierskifter og forkjøpsavklaring på leilighetene, benytt forkjop@obos.no
- Det planlegges en refinansiering av lån med opplåning på kr 12 000 000,- ifm. fasadevask og maling av borettslagets bygningsmasse.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	93727000338
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,40%
Restsaldo	55 396 791,00
Innfrielsesdato:	30.12.2039
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: 7 023,75,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		347,75 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt		347,75 fra 01.09.2026
Eiendomsskatt	347,75	
Leietillegg påbygg	828,00	
Felleskostnader	5 848,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. 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:	604,-
Fradragsberettigede kostnader:	17 669,-
Annen formue:	12 747,-
Gjeld:	310 710,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	93727000338
Restsaldo:	309 376,73
Kapitalkostnader:	2 683,04
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 309 376,73,- pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anders Nicolai Aaby Trætteberg pr. e-post: anders.nicolai.traetteberg@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud

akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (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 2026

Innkalling

S.nr. 64

BORETTSLAGET KEYSERLØKKA SØR

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET KEYSERLØKKA SØR

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

Dato for årsmøtet:

3. juni 2026 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 møtet. 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.

Annen informasjon

Viser til tidligere innkalling om hybrid generalforsamling i Keyserløkka Sør borettslag.

Det har kommet et krav fra 26 andelshavere om å kun gjennomføre fysisk generalforsamling onsdag 3.juni.

Dette er krav andelshavere (over 10%) kan kreve, og et krav som styret må etterkomme. Vi har vært i kontakt med forslagsgiver og de har bekreftet at de kun ønsker fysisk generalforsamling.

Styret mener dette er uheldig fordi det er betraktelige mindre oppmøte på en generalforsamling med bare fysisk avstemning, og ikke en hybrid løsning hvor man også kan stemme hjemmefra i etterkant.

Vi ønsker størst mulig oppmøte, og at alle beboere kan delta i demokratiet, ikke bare de som har mulighet til å stille på oppsatt dato. Det er flere som ikke har anledning til å stille fysisk på en bestemt dag, eller ikke ønsker å delta fysisk av ulike grunner.

Når det har vært digital stemmegivning i tidligere generalforsamlinger har deltakelsen vært mer enn dobbelt så høy sammenlignet med tradisjonell fysisk generalforsamling. Styret vil derfor også i fremtiden foreslå den hybride løsningen med å ha et fysisk møte med avstemning og en mulighet til også å stemme i etterkant av møtet.

På bakgrunn av krav fra andelshavere, gjennomføres årets generalforsamling *kun fysisk* i Hasle kirke onsdag 3. juni kl. 18:00.

Dersom du ikke kan delta, har du mulighet til å gi noen andre fullmakt til å stemme for deg.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner

3. Godkjenning av møteinnkallingen

4. Årsrapport og årsregnskap

5. Fastsettelse av honorarer

6. Etablering av levegg på egen markterrasse.

7. Ny ordning for plassering av bordtennisbord.

8. Båndtvang for hunder - endring av vedtekter

9. Endring av husordensregler

10. Valg av tillitsvalgte

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET KEYSERLØKKA SØR

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 330 000

Sak 6

Etablering av levegg på egen markterrasse.

Forslag fremmet av:
Mathias Almenningen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Da det i borettslagets vedtekter er beskrevet forbud mot gjerder ol., ønsker jeg søke om dispensasjon fra dette for å etablere levegg på egen markterrasse. Da det er uvisst for meg om dette kan behandles av styret alene, velger jeg å løfte frem dette som et forslag til vedtak som ønskes behandlet av generalforsamlingen i juni.

Jeg ønsker med dette å søke om dispensasjon fra borettslagets vedtekter for å etablere levegg på egen markterrasse.

Jeg ønsker å etablere levegg langs to av markterrassens eiendomsgrenser. Dette er omtrentlig illustrert med rød linje i nedenstående bilde.

Jeg ønsker å bygge leveggen i samme stil som tilstøtende sykkelbod for å sikre helhetlig estetikk i nabolaget. Dette innebærer samme materialvalg, byggeteknikk og dimensjonering. Jeg søker om å bygge levegg i inntil 180 cm høyde, målt fra bakkeplan. Dersom vedtaket går gjennom, ønsker jeg å bygge inn en port for inn- og utgang på terrassens østlige side.

Andelseier sitt forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner dispensasjon fra vedtektene, og tillater etablering av levegg på markterrasse.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke denne søknaden, og anbefaler å stemme i mot forslag til vedtak.

Søknad avslått.

Begrunnelse

Den strider mot borettslagets vedtekter. Dette vil påvirke fasadeuttrykket på en negativ måte og ytterligere privatisere fellesområdene.

Forslag til vedtak

Andelseier sitt forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner dispensasjon fra vedtektene, og tillater etablering av levegg på markterrasse.

Vedlegg

2. Vedlegg sak om levegg.pdf

Sak 7

Ny ordning for plassering av bordtennisbord.

Forslag fremmet av:
Su Thet Mon, Lena Gundersby Gravdal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens plassering av bordtennisbordet på fellesområdet oppleves som støyende for flere av oss som bor i nærheten.

Aktiviteten er i seg selv positiv og bidrar til et levende bomiljø, men plasseringen gjør at belastningen blir ujevnt fordelt.

For å ta hensyn til både trivsel og bruk av fellesarealene, foreslår vi en mer fleksibel løsning der bordtennisbordet flyttes mellom egnede fellesområder. På denne måten fordeles eventuell støy mer rettferdig mellom beboerne, samtidig som alle fortsatt får glede av tilbudet.

Andelseier sitt forslag til vedtak: Bordtennisbordet inngår i en rullerende ordning der det flyttes til et nytt egnet fellesområde én gang per år. Styret gis ansvar for å fastsette plassering (f.eks Villa Solhaug og gule huset, i tillegg til der det står i dag). Gjennomføring av flyttingen kan gjøres på vårdugnaden hvert år.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget, og anbefaler å stemme i mot forslag til vedtak.

Begrunnelse Styret vil her oppfordre spillere av bordtennis til å forholde seg til husordensreglene. Det er ellers litt problematisk å finne egnete steder for bordet.

Forslag til vedtak

Andelseier sitt forslag til vedtak: Bordtennisbordet inngår i en rullerende ordning der det flyttes til et nytt egnet fellesområde én gang per år. Styret gis ansvar for å fastsette plassering (f.eks Villa Solhaug og gule huset, i tillegg til der det står i dag). Gjennomføring av flyttingen kan gjøres på vårdugnaden hvert år.

Sak 8

Båndtvang for hunder - endring av vedtekter

Forslag fremmet av:
Mathias Juell Johnsen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Jeg ønsker å fremme et forslag om at det legges til en paragraf i vedtektene som sier at hunder skal være i bånd på borettslagets fellesområder, og at det settes opp skilt egnede steder som opplyser om dette. Lignende vedtekter finnes i både Keyserløkka Øst og Keyserløkka Nord. Demografien i borettslaget er stadig preget av mange småbarnsfamilier, og det er med hensyn til disse barnas sikkerhet at et slikt vedtak bør fattes.

Andelseier sitt forslag til vedtak: Vedtektene får et nytt punkt om båndtvang for hunder

Styrets innstilling

Det er mange som ferdes på borettslagets områder. For å gi trygghet til barn og andre i nabolaget er det fornuftig å innføre båndtvang.

Styret støtter saken, og anbefaler å stemme for forslag til vedtak.

Styret foreslår derfor at punkt om båndtvang evt. legges inn som følger:

6 Uteområdene til borettslaget

6-1 Det er båndtvang for hunder på borettslagets uteområder.

Forslag til vedtak

Andelseier sitt forslag til vedtak: Vedtektene får et nytt punkt om båndtvang for hunder

---

Sak 9

Endring av husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

4. Ro

Det skal ikke være sjenerende støy fra leilighetene, trappeoppganger og i borettslagets uteareal mellom 23.00 til 7.00. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager er det generelt forbud mot utilbørlig larm. Av hensyn til naboene skal lydnivå fra tv, radio, musikkanlegg, musikkinstrumenter, verktøy, aircondition, vifter, vaskemaskiner, servere og lignende ikke virke forstyrrende. Når høye lyder i leiligheten kan være til sjenanse, skal dører og vinduer holdes lukket.

(har presisert aircondition, vifter vaskemaskiner, servere inn i paragrafen.

Vesentlig støy i leiligheten skal bare skje i ordinær arbeidstid 7.00-16.00 mandag til fredag. Hvis det er behov for å utføre aktivitet utenfor dette, skal naboene gi sin godkjenning og det bør være i så korte tidsrom som mulig, og senest frem til 18.00. Det oppfordres ellers til å være hensynsfull ovenfor sine naboer.

(Her er det tidspunktet fra 19.00 til 18.00 som er forandringen).

9. **Lufting og ventilasjon**

Andre avsnitt

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

(nytt er eller lignende)

16. **Uteareal**

Siste avsnitt

Ved oppussing hvor det brukes container eller sekker utenfor blokkene skal containere og sekker skal stå kortest mulig tid på uteareralene. Må godkjennes av styret. Og tømmes fortløpende minimum hver uke. Skader som påføres uteområdene må utbedres av den som er ansvarlig for oppussingen. Lagring av byggnings matrialer i uteområdene må og avtales med styret og skal begrenses i størst mulig grad.

(Her er det godkjenning av styret og tømming hver uke samt skader som er nytt).

Forslag til vedtak
Styret sitt forslag til vedtak: Husordensreglene endres iht. sakens beskrivelse

Vedlegg
3. 0064 Keyserløkka Sør Borettslag husregler.pdf

Sak 10
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Gustav Gjærde Olsen

- Knut Olav Haraldseid

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

- Ann Baekken
- Frank Liland

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

- Erika Firing
- Nils Wingerei

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:

- Eirik Ahdell

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

- Knut Olav Haraldseid

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret Leder Eirik Ahdell Einars Vei 16

Nestleder Knut Olav Haraldseid Einars Vei 18

Styremedlem Sølvi Paulsen Einars Vei 30

Styremedlem Anders Ryen Einars Vei 30

Styremedlem Jens M Thorstensen Eindrides Vei 6

Varamedlem Frank Jørgen Liland Einars Vei 33

Varamedlem Ann Kristin Baekken Eindrides Vei 4

Delegert til generalforsamlingen i OBOS Leder Eirik Ahdell Einars Vei 16

Valgkomiteen Inger Lise Westeng Einars Vei 10

Thomas Eng Einars Vei 28

Kontaktinformasjon Styret Styret kan kontaktes på e-post keyserlokkasor@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Styret arbeid 2025/2026

Styret har jobbet med flere saker.

Hovedsaken har vært fasadevask og maling av borettslagets blokker. Det har vært en del arbeid med å klargjøre for dette arbeidet. På dugnaden i år fjernet en del bed og busker som stod inntil bygningene. Dette måtte gjøres før en kunne begynne arbeidet. Styret vil takke alle som var med på dugnaden og gjorde en fantastisk jobb.

Borettslaget skal vaske og male fasadene, vinduene og dørene, sommeren 2026

Oppstart av prosjektet vil bli etter årsmøte 3 juni 2026.

På generalforsamlingen vil en informere under gjennomgang av årsrapporten til styret om arbeidet.

Som for eksempel

Hva må klargjøres av den enkelte andelshaver. Hva må en fjerne før spyling og maling. Har noe av fasaden eller vinduer og dører skader. Gi beskjed om det til styret.

Det blir gitt informasjon og det er anledning til å stille spørsmål fra salen.

Høsten 2025 var borettslaget i tingretten å fikk avklart en tvist mellom borettslaget og Garasjelaget angående festeavtalen på tomten hvor garasjene står.

Styret har og jobbet med økonomien og sett om det er noe vi kan spare inn på. En har startet et arbeid med å innhente priser på fiber internett. Styret vil i løpet av høsten 2026 komme med en spørreundersøkelse på vibbo for å høre hvilken løsning en bør gå inn på.

Styret har sjekket trær og busker og vedlikeholdt grøntarealet

Til generalforsamlingen i Borettslaget Keyserløkka Sør

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Keyserløkka Sør som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 30. april 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

KEYSERLØKKA SØR BORETTSLAG
ORG.NR. 950158328, KLIENTNR. 64

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 434 628**	**2 033 652**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 446 178	1 560 566
Tilbakeføring av avskrivning	15	200 197	200 193
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-53 750
Tillegg for nye langsiktige lån	19	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 551 298	-2 394 884
Endring i depositum gjennom året	21	-27 067	100 000
Innsk. øremerk. bankkto		-9 897	-11 148
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**58 113**	**-599 024**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 492 741**	**1 434 628**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 045 013	2 172 825
Kortsiktig gjeld		-552 271	-738 197
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 492 741**	**1 434 628**

KEYSERLØKKA SØR BORETTSLAG
ORG.NR. 950158328, KLIENTNR. 64

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 077 822	12 122 255	13 274 000	13 191 000
Ladeinntekter elbil		61 949	111 663	0	0
Andre inntekter	3	565 954	1 352 935	60 000	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**13 705 726**	**13 586 853**	**13 334 000**	**13 251 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-111 448	-148 125	-133 000	-133 000
Styrehonorar	5	-330 000	-330 000	-330 000	-330 000
Avskrivninger	15	-200 197	-200 193	0	0
Revisjonshonorar	6	-17 844	-13 000	-14 000	-14 420
Forretningsførerhonorar		-240 450	-231 205	-244 000	-254 980
Konsulenthonorar		-150 625	-689 616	-80 000	-80 000
Drift og vedlikehold	7	-1 009 109	-1 475 164	-781 000	-999 000
Forsikringer		-890 257	-685 798	-612 000	-803 478
Kommunale avgifter	8	-2 501 701	-2 291 737	-2 566 000	-2 491 315
Energi/fyring	9	-333 041	-343 152	-390 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 371 927	-1 290 757	-1 352 000	-1 400 000
Andre driftskostnader	10	-1 047 290	-980 545	-849 000	-925 760
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 203 888**	**-8 679 290**	**-7 351 000**	**-7 781 953**
DRIFTSRESULTAT		**5 501 838**	**4 907 563**	**5 983 000**	**5 469 047**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	108 101	38 779	0	0
Finanskostnader	12	-3 163 761	-3 385 776	-3 252 000	-2 965 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 055 660**	**-3 346 997**	**-3 252 000**	**-2 965 000**
ÅRSRESULTAT		**2 446 178**	**1 560 566**	**2 731 000**	**2 504 047**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		2 446 178	1 560 566		

KEYSERLØKKA SØR BORETTSLAG
ORG.NR. 950158328, KLIENTNR. 64

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	47 725 045	47 725 045
Tomt		4 828 916	4 828 916
Andre varige driftsmidler	14	645 054	845 251
Aksjer og andeler	15	600	600
Øremerkede bankinnskudd		416 800	346 424
SUM ANLEGGSMIDLER		**53 616 414**	**53 746 235**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		122 389	0
Forskuddsbetalte kostnader		390 170	376 935
Andre kortsiktige fordringer	16	-500	745 740
Driftskonto OBOS-banken		546 248	509 683
Skattetrekkskonto OBOS-banken		892	5 432
Sparekonto OBOS-banken		985 808	535 031
Sparekonto OBOS-banken II		5	5
SUM OMLØPSMIDLER		**2 045 013**	**2 172 825**
SUM EIENDELER		**55 661 427**	**55 919 061**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 192 * 100		19 200	19 200
Udekket tap	17	-1 891 398	-4 337 576
SUM EGENKAPITAL		**-1 872 198**	**-4 318 376**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	55 635 520	58 186 818
Borettsinnskudd	19	784 400	784 400
Annen langsiktig gjeld	20	172 933	200 000
Avsetning bomiljøtiltak		388 501	328 022
SUM LANGSIKTIG GJELD		**56 981 354**	**59 499 240**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		224 918	573 414
Skyldige offentlige avgifter	21	5 601	10 120
Påløpte renter		15 700	18 124
Annen kortsiktig gjeld	22	306 053	136 540
SUM KORTSIKTIG GJELD		**552 271**	**738 197**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**55 661 427**	**55 919 061**
Pantstillelse	23	96 379 400	96 379 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2026
Styret i Keyserløkka Sør Borettslag

Eirik Ahdell /s/	Knut Olav Haraldseid /s/	Jens Michal Thorstensen /s/
Sølvi Paulsen /s/	Anders Ryen /s/	

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Strøm Kjellerbod	10 290
Ekstrabod	22 550
Sykkelbod	12 450
Eiendomsskatt	22 708
Felleskostnader	12 464 582
Garasje	17 600
Parkering	306 710
Leietillegg påbygg	220 932
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**13 077 822**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturering	80 082
Brøyting - Keyserløkka Syd Garasjelag	3 756
Festeavgift - Keyserløkka Syd Garasjelag	5 244
Salg av loftsareal	75 000
Nettinnbetalinger	32 858
Nøkler	17 920
Enova tilskudd	166 791
Utleie	184 303
SUM ANDRE INNTEKTER	**565 954**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-50 800
Påløpte feriepenger	-6 096
Arbeidsgiveravgift	-54 552
SUM PERSONALKOSTNADER	**-111 448**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-330 000
SUM STYREHONORAR	**-330 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-17 844
SUM REVISJONSHONORAR	**-17 844**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

R. Bergersen AS	-61 689
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-61 689**
Drift/vedlikehold bygninger	-184 003
Drift/vedlikehold VVS	-88 908
Drift/vedlikehold elektro	-88 214
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-164 132
Drift/vedlikehold brannsikring	-96 218
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-265 104
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 600
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-17 240
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 009 109**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-22 725
Vann- og avløpsgebyr	-1 820 113
Feie- og tilsynsgebyr	-44 955
Renovasjonsgebyr	-613 908
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 501 701**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-333 041
SUM ENERGI / FYRING	**-333 041**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-12 100
Container	-66 301
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-53 846
Annen leiekostnad	-3 600
Diverse utstyr	-3 695
Vaktmestertjenester	-331 506
Renhold ved firmaer	-365 438
Snørydding	-12 053
Andre driftskostnader	-5 973
Trykksaker	-7 456
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-8 260
Andre kontorkostnader	-2 738
Vedlikehold biler/maskiner	-125 310
Kontingenter	-38 400
Bank- og kortgebyr	-3 016
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-7 599
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 047 290**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 648
Renter av sparekonto i OBOS-banken	39 677
Andre renteinntekter	65 776
SUM FINANSINNTEKTER	**108 101**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-2 895 238
Pantegjeldsrenter	-261 102
Andre rentekostnader	-7 421
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 163 761**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	14 901 478
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	32 823 567
SUM BYGNINGER	**47 725 045**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Flishogger		
Tilgang 2022	28 871	
Avskrevet tidligere	-17 322	
Avskrevet i år	-5 774	
		5 775
Kubota F2400		
Tilgang 2002	164 116	
Avskrevet tidligere	-164 115	
Avskrevet i år	-1	
		0
Snøfreser		
Tilgang 2024	53 750	
Avskrevet tidligere	-10 750	
Avskrevet i år	-10 750	
		32 250
Tørkeskap		
Tilgang 2017	157 165	
Avskrevet tidligere	-134 712	
Avskrevet i år	-16 839	
		5 614
Tørkeskap 1		
Tilgang 2017	33 387	
Avskrevet tidligere	-16 688	
Avskrevet i år	-2 086	
		14 612

Tørkestativ 2		
Tilgang 2017	33 387	
Avskrevet tidligere	-16 688	
Avskrevet i år	-2 086	
		14 612
Tørkestativ 3		
Tilgang 2021	67 076	
Avskrevet tidligere	-38 328	
Avskrevet i år	-9 582	
		19 165
Sykkelbod		
Tilgang 2023	740 739	
Avskrevet tidligere	-211 640	
Avskrevet i år	-105 820	
		423 279
Garasjeanlegg		
Kostpris	5 238	
Tilgang 1987	30 000	
		35 238
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2023	236 277	
Avskrevet tidligere	-94 510	
Avskrevet i år	-47 255	
		94 511
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**645 054**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-200 197**

NOTE 15
AKSJER OG ANDELER

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

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	-500
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**-500**

NOTE 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.
Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Svenska Handelsbanken AB NUF
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,15 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2024	-95 600 000	
Nedbetalt tidligere	37 413 182	
Nedbetalt i år	2 551 298	
		-55 635 520
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-55 635 520**

NOTE 19
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-784 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-784 400**

NOTE 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer/parkering	27 067
Depositum loft/kjeller	-200 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-172 933**

NOTE 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-892
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 709
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-5 601**

NOTE 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

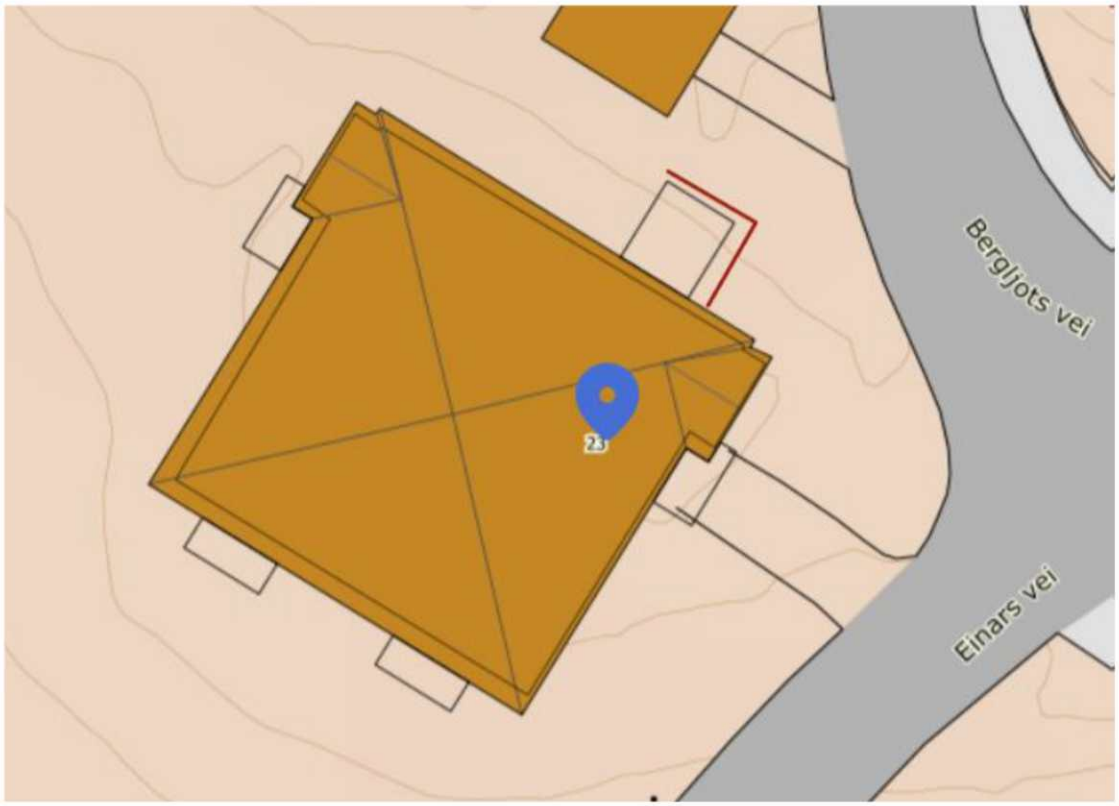
Skyldig feriepenger	-6 096
Midlertidig deposita	-127 000
Gebyr og fakturaomkostninger	-35
Udokumenterte bilag	-167 074
OBOS Factoring	-5 848
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-306 053**

NOTE 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	784 400
Pantelån	55 635 520
TOTALT	**56 419 920**

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

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


Bergljots vei
Einars vei

Husordensregler

for

Keyserløkka Sør

Borettslag

Revidert 18.09.2017

1. Generelt

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

2. Ansvar

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

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

3. Alminnelige ordensregler

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

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

4. Ro

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

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

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

5. Oppbevaring av eiendeler i fellesarealer

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

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

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

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

6. Søppel

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

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

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

7. Vaskeri

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

8. Tørkeplasser

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

9. Lufting og ventilasjon

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

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

10. Lagring i boder

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

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

Det anbefales i tillegg at gjenstander isoleres opp fra gulvet.

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

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

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

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

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

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

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

14. Bygningsmessige forandringer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

varmedetektoren i leiligheten.

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 3.06.26
Selskapsnummer: 64 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET KEYSERLØKKA SØR

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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET KEYSERLØKKA SØR

Organisasjonsnummer: 950158328
Møtet ble avholdt 3. juni kl. 18:00, Hasle Kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 85
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 15

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Anders Nicolai Trætteberg er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Inger Lise Westeng og Andreas Sandstø Kjøll er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes. Det ble foreslått å anse den digitale fremmøtelisten og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.. Som tellekorps ble Sølvi Paulsen og Ann Bekken valgt.
>
> ✓ **Vedtatt. 84 andeler er representert.**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 330 000

✓ **Vedtatt.**

6. Etablering av levegg på egen markterrasse.

Fremmet av: Mathias Almenningen

Da det i borettslagets vedtekter er beskrevet forbud mot gjerder ol., ønsker jeg søke om dispensasjon fra dette for å etablere levegg på egen markterrasse. Da det er uvisst for meg om dette kan behandles av styret alene, velger jeg å løfte frem dette som et forslag til vedtak som ønskes behandlet av generalforsamlingen i juni.

Jeg ønsker med dette å søke om dispensasjon fra borettslagets vedtekter for å etablere levegg på egen markterrasse.

Jeg ønsker å etablere levegg langs to av markterrassens eiendomsgrenser. Dette er omtrentlig illustrert med rød linje i nedenstående bilde.

Jeg ønsker å bygge leveggen i samme stil som tilstøtende sykkelbod for å sikre helhetlig estetikk i nabolaget. Dette innebærer samme materialvalg, byggeteknikk og dimensjonering. Jeg søker om å bygge levegg i inntil 180 cm høyde, målt fra bakkeplan. Dersom vedtaket går gjennom, ønsker jeg å bygge inn en port for inn- og utgang på terrassens østlige side.

Andelseier sitt forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner dispensasjon fra vedtektene, og tillater etablering av levegg på markterrasse.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke denne søknaden, og anbefaler å stemme i mot forslag til vedtak.

Søknad avslått.

Begrunnelse

Den strider mot borettslagets vedtekter. Dette vil påvirke fasadeuttrykket på en negativ måte og ytterligere privatisere fellesområdene.

Forslag til vedtak:
Andelseier sitt forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner dispensasjon fra vedtektene, og tillater etablering av levegg på markterrasse.

✗ **Ikke vedtatt. Stort flertall mot forslag til vedtak.**

7. Ny ordning for plassering av bordtennisbord.

Fremmet av: Su Thet Mon, Lena Gundersby Gravdal

Dagens plassering av bordtennisbordet på fellesområdet oppleves som støyende for flere av oss som bor i nærheten.

Aktiviteten er i seg selv positiv og bidrar til et levende bomiljø, men plasseringen gjør at belastningen blir ujevnt fordelt.

For å ta hensyn til både trivsel og bruk av fellesarealene, foreslår vi en mer fleksibel løsning der bordtennisbordet flyttes mellom egnede fellesområder. På denne måten fordeles eventuell støy mer rettferdig mellom beboerne, samtidig som alle fortsatt får glede av tilbudet.

Andelseier sitt forslag til vedtak: Bordtennisbordet inngår i en rullerende ordning der det flyttes til et nytt egnet fellesområde én gang per år. Styret gis ansvar for å fastsette plassering (f.eks Villa Solhaug og gule huset, i tillegg til der det står i dag). Gjennomføring av flyttingen kan gjøres på vårdugnaden hvert år.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget, og anbefaler å stemme i mot forslag til vedtak.

Begrunnelse Styret vil her oppfordre spillere av bordtennis til å forholde seg til husordensreglene. Det er ellers litt problematisk å finne egnete steder for bordet.

> **Forslag til vedtak:**
> Andelseier sitt forslag til vedtak: Bordtennisbordet inngår i en rullerende ordning der det flyttes til et nytt egnet fellesområde én gang per år. Styret gis ansvar for å fastsette plassering (f.eks Villa Solhaug og gule huset, i tillegg til der det står i dag). Gjennomføring av flyttingen kan gjøres på vårdugnaden hvert år.
>
> ✕ **Ikke vedtatt. Stort flertall mot forslag til vedtak.**

8. Båndtvang for hunder - endring av vedtekter

Fremmet av: Mathias Juell Johnsen

Jeg ønsker å fremme et forslag om at det legges til en paragraf i vedtektene som sier at hunder skal være i bånd på borettslagets fellesområder, og at det settes opp skilt egnede steder som opplyser om dette. Lignende vedtekter finnes i både Keyserløkka Øst og Keyserløkka Nord. Demografien i borettslaget er stadig preget av mange småbarnsfamilier, og det er med hensyn til disse barnas sikkerhet at et slikt vedtak bør fattes.

Andelseier sitt forslag til vedtak: Vedtektene får et nytt punkt om båndtvang for hunder

Styrets innstilling
Det er mange som ferdes på borettslagets områder. For å gi trygghet til barn og andre i nabolaget er det fornuftig å innføre båndtvang.

Styret støtter saken, og anbefaler å stemme for forslag til vedtak.

Styret foreslår derfor at punkt om båndtvang evt. legges inn som følger:

6 Uteområdene til borettslaget

6-1 Det er båndtvang for hunder på borettslagets uteområder.

> ✕ **Ikke vedtatt. Det ble først votert over forslag til vedtak 2 som det mest ytterliggående vedtak. Stort flertall mot. Forslag til vedtak 2 ble ikke vedtatt.**
>
> **Det ble videre votert over forslag til vedtak 1. Her ble det avgitt 42 stemmer for og 30 mot. Forslag til vedtak 1 oppnådde heller ikke nødvendig flertall, og saken faller.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Andelseier sitt forslag til vedtak: Vedtektene får et nytt punkt om båndtvang for hunder
>
> Forslag til vedtak 2:
> Benkeforslag: Vedtektene får et nytt punkt om båndtvang for hunder. Hunden skal holdes unna fellesbedd og hager

9. Endring av husordensregler

4. **Ro**

Det skal ikke være sjenerende støy fra leilighetene, trappeoppganger og i borettslagets uteareal mellom 23.00 til 7.00. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager er det generelt forbud mot utilbørlig larm. Av hensyn til naboene skal lydnivå fra tv, radio, musikkanlegg, musikkinstrumenter, verktøy, aircondition, vifter, vaskemaskiner, servere og lignende ikke virke forstyrrende. Når høye lyder i leiligheten kan være til sjenanse, skal dører og vinduer holdes lukket.

(har presisert aircondition, vifter vaskemaskiner, servere inn i paragrafen.

Vesentlig støy i leiligheten skal bare skje i ordinær arbeidstid 7.00-16.00 mandag til fredag. Hvis det er behov for å utføre aktivitet utenfor dette, skal naboene gi sin godkjenning og det bør være i så korte tidsrom som mulig, og senest frem til 18.00. Det oppfordres ellers til å være hensynsfull ovenfor sine naboer.

(Her er det tidspunktet fra 19.00 til 18.00 som er forandringen).

9. **Lufting og ventilasjon**

Andre avsnitt

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

(nytt er eller lignende)

16. **Uteareal**

Siste avsnitt

Ved oppussing hvor det brukes container eller sekker utenfor blokkene skal containere og sekker skal stå kortest mulig tid på utearealene. Må godkjennes av styret. Og tømmes fortløpende minimum hver uke. Skader som påføres uteområdene må utbedres av den som er ansvarlig for oppussingen. Lagring av byggnings matrialer i uteområdene må og avtales med styret og skal begrenses i størst mulig grad.

(Her er det godkjenning av styret og tømming hver uke samt skader som er nytt).

> **Forslag til vedtak:**
> Styret sitt forslag til vedtak: Husordensreglene endres iht. sakens beskrivelse
>
> ✓ **Vedtatt. Vedtatt. Endring av husordensregler ble delt opp i votering pr. foreslåtte endring (totalt 4). Det ble først votert over endring i punkt 9. Vedtatt med stort flertall Deretter ble det votert over punkt 16. Vedtatt med stort flertall Punkt 4 om Ro ble enstemmig besluttet at trekkes. Styret reviderer saken, og fremlegger nytt forslag til vedtak på neste generalforsamling.**

10. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Knut Olav Haraldseid
Gustav Gjærde Olsen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Knut Olav Haraldseid
Gustav Gjærde Olsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ann Baekken
Frank Liland

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Ann Baekken
Frank Liland

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Erika Firing
Nils Wingerei

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Erika Firing
Nils Wingerei

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:
Eirik Ahdell

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Eirik Ahdell

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Knut Olav Haraldseid

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Knut Olav Haraldseid

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Keyerløkka Sør borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer og minst to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en

andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Husordensregler

for

Keyserløkka Sør

Borettslag

Revidert 18.09.2017

1. Generelt

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

2. Ansvar

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

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

3. Alminnelige ordensregler

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

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

4. Ro

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

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

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

5. Oppbevaring av eiendeler i fellesarealer

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

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

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

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

6. Søppel

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

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

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

7. Vaskeri

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

8. Tørkeplasser

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

9. Lufting og ventilasjon

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

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

10. Lagring i boder

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

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

Det anbefales i tillegg at gjenstander isoleres opp fra gulvet.

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

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

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

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

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

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

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

14. Bygningsmessige forandringer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

varmedetektoren i leiligheten.

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Carl Erik Kraabøl
EINARS VEI 16

Dato: 25.07.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86495239
7951474

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.128 BNR. 41

Vi viser til bestilling av 20240725 for EINARS VEI 16.

GNR. 128 BNR. 41

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.02.1950.

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

32127 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

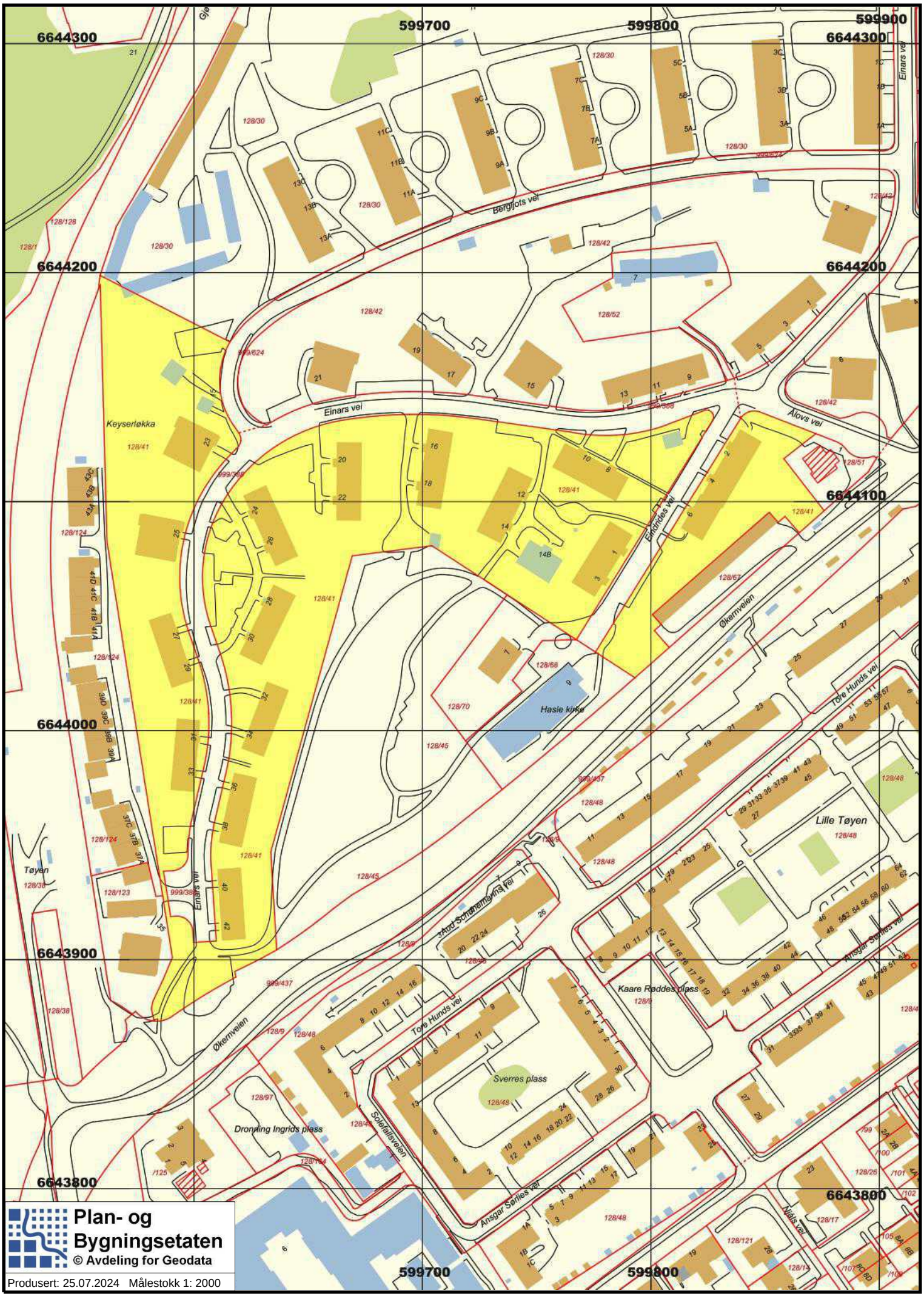
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

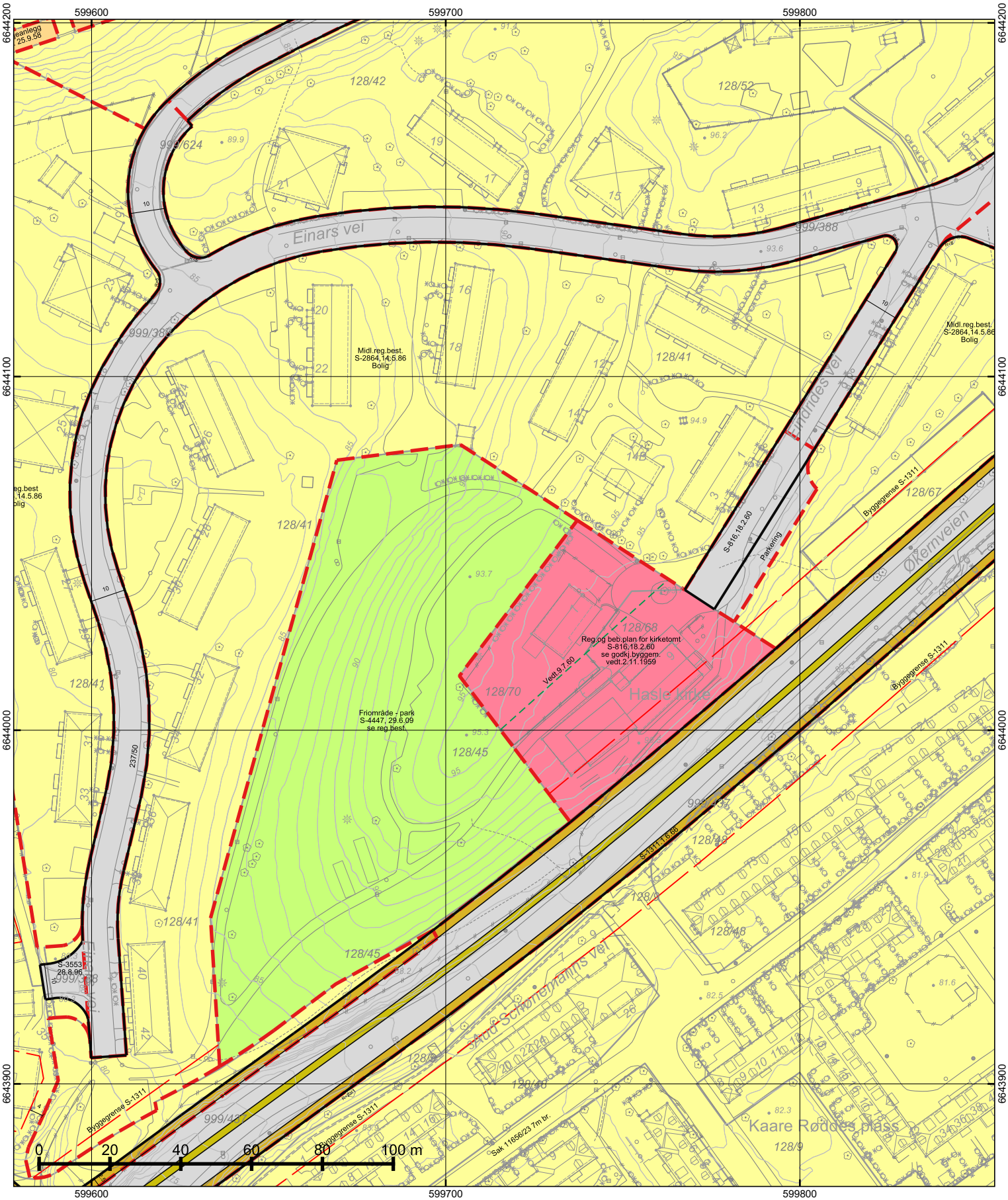
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 25.07.2024 Målestokk 1: 2000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

Reguleringskart

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

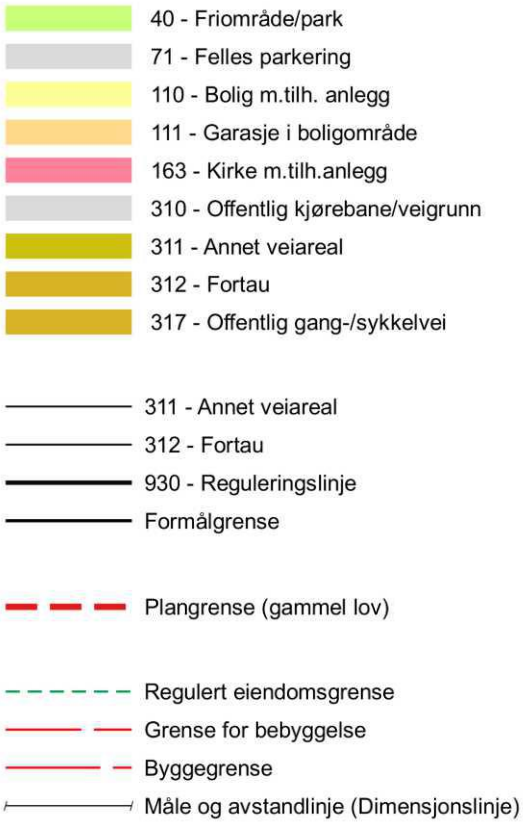
PlottID/Best.nr: 132549/ 86495239
Adresse: EINARS VEI 16
Gnr/Bnr: 128/41

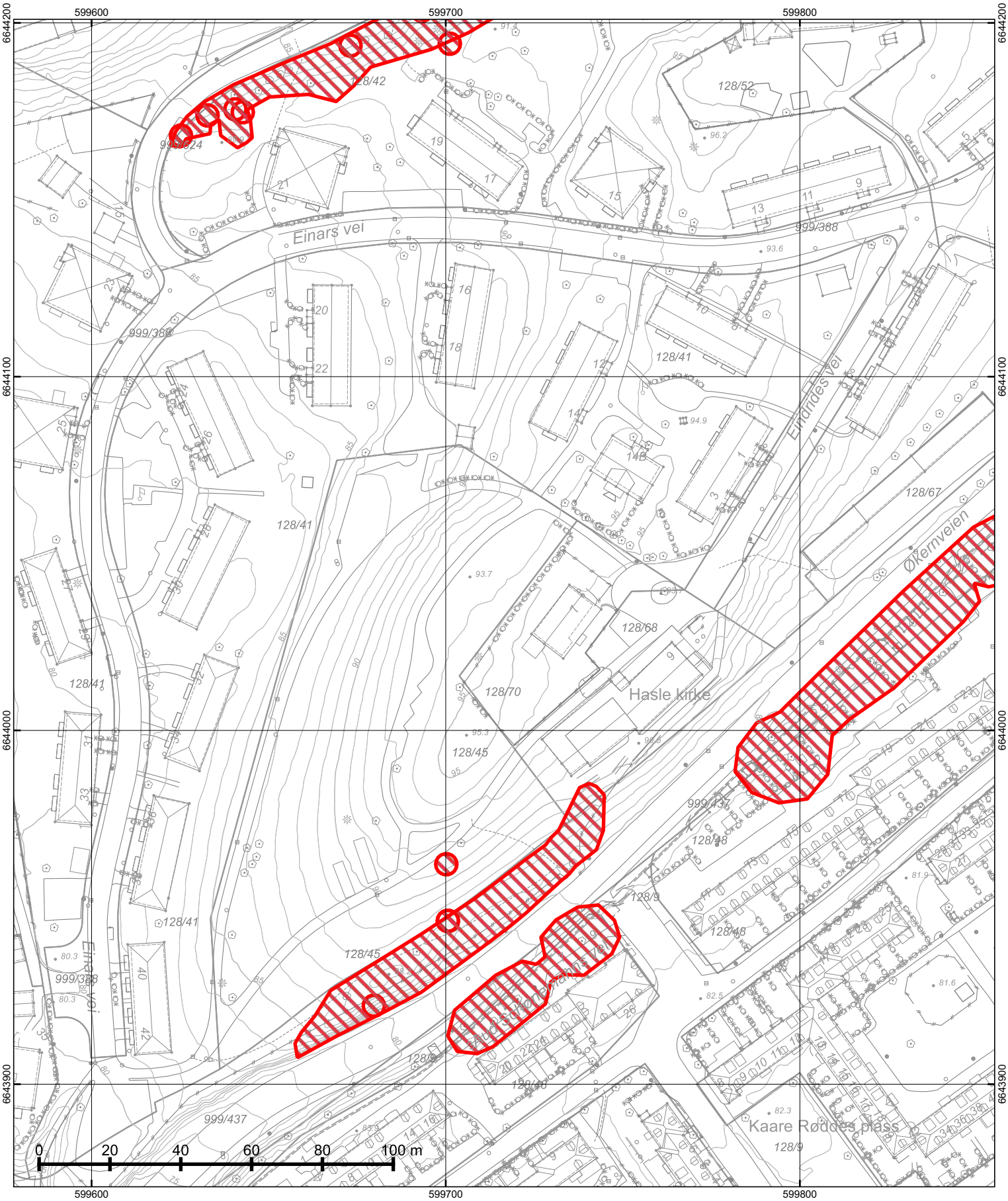
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005778
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

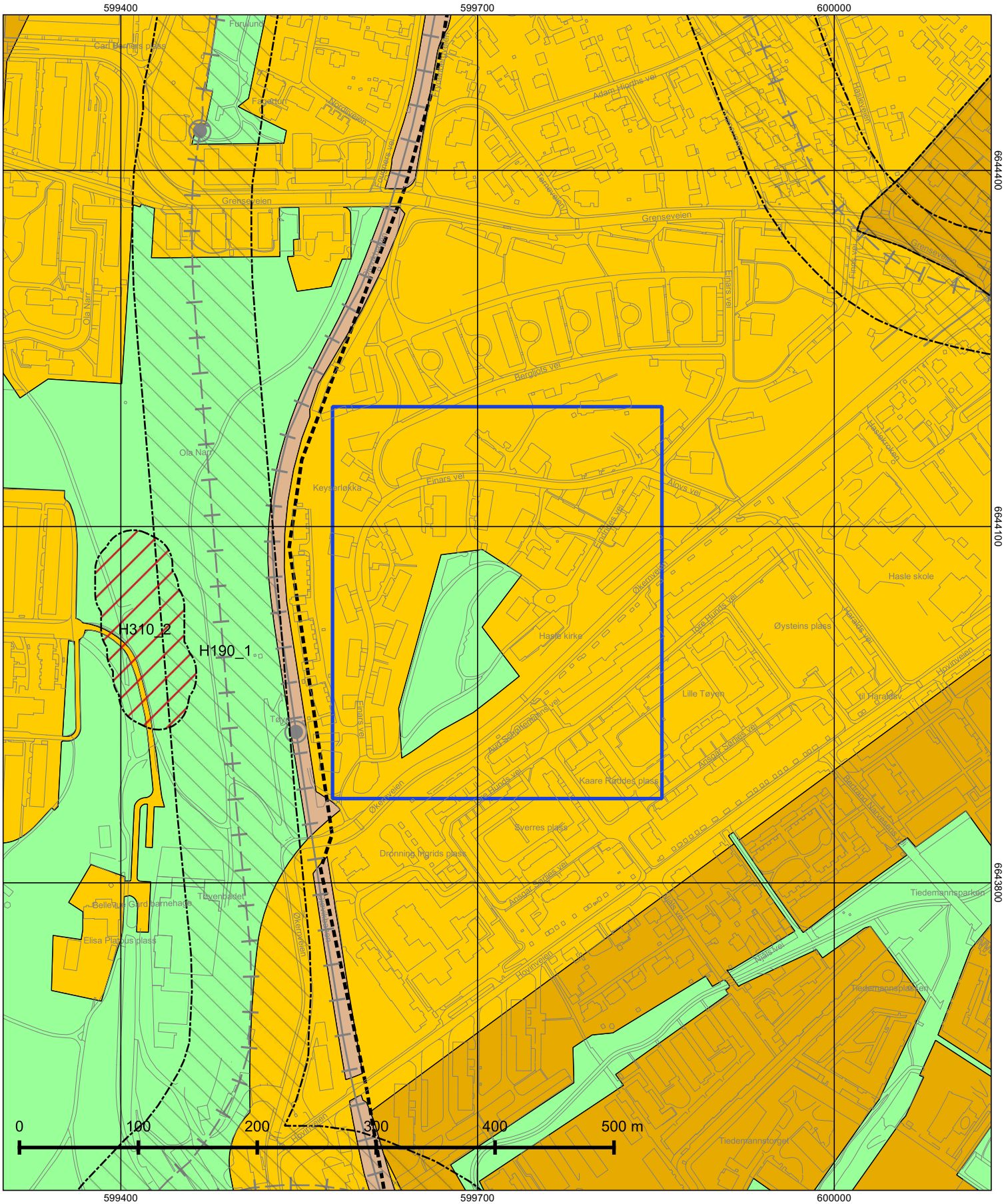
Naturmangfold

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

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

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005778
Kommentar:

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



Oslo

Dato: 25.07.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 132549/86495239
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005778

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

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

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

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

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

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

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

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

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

HALLSTEIN AS
Monrads gate 13A
0564 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 18.12.2020
HALLSTEIN GUTHU	202019788 - 3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	EINARS VEI 10	Eiendom:	128/41/0/0
Tiltakshaver:	Maria Gjerpe	Søker:	HALLSTEIN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Tillatelse til tiltak - Einars vei 10

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring av loft mottatt 10.12.2020.

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Det søkes om bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel til del av underliggende leilighet. Tiltaket medfører ingen endringer av fasaden.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene, og tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Eiendommen er regulert til underformål bolig i reguleringsplan S-2864, vedtatt 14.05.1986.

Søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets utforming

Tiltaket medfører ingen endring av fasaden. Innvendig planløsning fremstår hensiktsmessig.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Vi forutsetter at tiltaket tilfredstiller alle relevante krav i forskriften.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202019788			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A_01_0010	08.12.2020	1/19
Plan 3. etasje	A_01_0100	08.12.2020	1/24
Plan Loft	A_01_0200	08.12.2020	1/25
Snitt	A_01_2300	08.12.2020	1/26

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202019788	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
966103108 Ansnes Entreprenør AS	UTF - Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner, rivingsarbeider, oppføring av trapp og isolering og ferdigstilling av loft, tkl.2
966103108 Ansnes Entreprenør AS	UTF - Montering av bærende metall- eller betongkonstruksjoner, stål- og betongarbeider, tkl.2
966103108 Ansnes Entreprenør AS	UTF - Sanitærinstallasjoner - utførende, nytt baderom, tkl.1
966103108 Ansnes Entreprenør AS	PRO - Sanitærinstallasjoner - PRO, nye rørføringer for baderom, tkl.1
913321677 Borhaven Arkitekter AS	KONTROLL - Kontroll av PRO konstruksjonssikkerhet, tkl.2
913321677 Borhaven Arkitekter AS	PRO - Brannkonsept - Prosjektering av brannkonsept, tkl.2
913321677 Borhaven Arkitekter AS	KONTROLL - Kontroll PRO bygningsfysikk, tkl.2
917609764 Hallstein AS	PRO - Arkitekturprosjektering - plassering av trapp og ny planløsning, tkl.1

923419241 Norsk Byggekontroll AS	KONTROLL - Kontroll av PRO brannsikkerhet, tkl.2
923419241 Norsk Byggekontroll AS	KONTROLL - Kontroll våtrom, tkl.1
964105944 Projekt Planung AS	KONTROLL - Kontroll av UTF konstruksjonssikkerhet, tkl.2
964105944 Projekt Planung AS	PRO - Prosjektering bygningsfysikk, tkl.2
964105944 Projekt Planung AS	KONTROLL - Kontroll av UTF bygningsfysikk, tkl.2
964105944 Projekt Planung AS	PRO - Prosjektering konstruksjonssikkerhet, tkl.2

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger. Tiltaket skal plasseres <x meter fra nabogrensen> og <x meter fra midten av regulert <vei/gangvei>>.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Maria Gjerpe, Einars vei 10, 0575 Oslo

HALLSTEIN AS
Monrads gate 13A
0564 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.06.2021
	202019788 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	EINARS VEI 10	Eiendom:	128/41/0/0
Tiltakshaver:	Maria Gjerpe	Søker:	HALLSTEIN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Einars vei 10

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel for underliggende leilighet, mottatt 27.05.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202019788	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
966103108 Ansnes Entreprenør AS	UTF - Sanitærinstallasjoner - utførende, nytt baderom, tkl.1
966103108 Ansnes Entreprenør AS	UTF - Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner, rivingsarbeider, oppføring av trapp og isolering og ferdigstilling av loft, tkl.2
966103108 Ansnes Entreprenør AS	UTF - Montering av bærende metall- eller betongkonstruksjoner, stål- og betongarbeider, tkl.2
966103108 Ansnes Entreprenør AS	PRO - Sanitærinstallasjoner - PRO, nye rørføringer for baderom, tkl.1
913321677 Borhaven Arkitekter AS	PRO - Brannkonsept - Prosjektering av brannkonsept, tkl.2
913321677 Borhaven	KONTROLL - Kontroll PRO bygningsfysikk, tkl.2

Arkitekter AS	
913321677 Borhaven Arkitekter AS	KONTROLL - Kontroll av PRO konstruksjonssikkerhet, tkl.2
998001986 Byggsørvis Welin AS	UTF - Tømrerarbeid og bærende konstruksjoner, tkl.2
917609764 Hallstein AS	PRO - Arkitekturprosjektering - plassering av trapp og ny planløsning, tkl.1
923419241 Norsk Byggekontroll AS	KONTROLL - Kontroll av PRO brannsikkerhet, tkl.2
923419241 Norsk Byggekontroll AS	KONTROLL - Kontroll våtrom, tkl.1
964105944 Projekt Planung AS	KONTROLL - Kontroll av UTF bygningsfysikk, tkl.2
964105944 Projekt Planung AS	KONTROLL - Kontroll av UTF konstruksjonssikkerhet, tkl.2
964105944 Projekt Planung AS	PRO - Prosjektering bygningsfysikk, tkl.2
964105944 Projekt Planung AS	PRO - Prosjektering konstruksjonssikkerhet, tkl.2

Klagefristen er tre uker

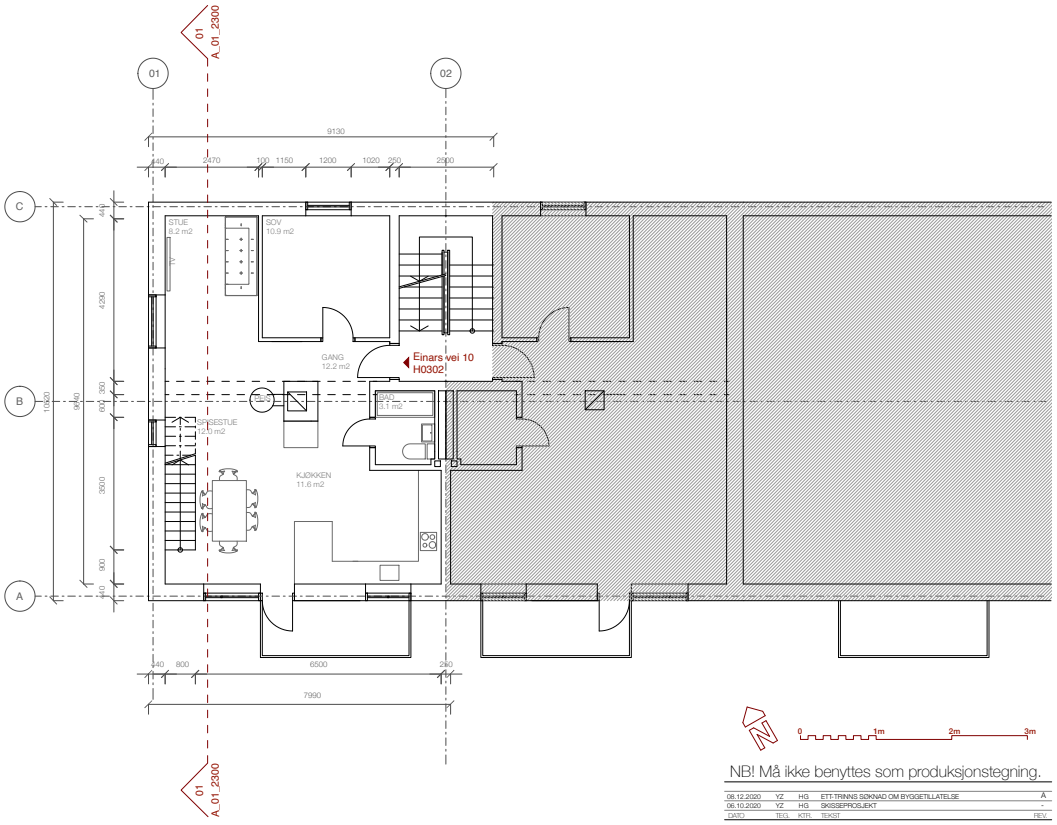
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Maria Gjerpe, Einars vei 10, 0575 Oslo

(c) Tegningen er beskyttet etter lov om opphavsrett til åndsverk av 12.05.1961. Overdragelse av tegninger og modeller, eller videreformidling av løsninger med opphav i prosjektet, kan ikke gjøres uten samtykke fra HALLSTEIN as.



NB! Må ikke benyttes som produksjonstegning.

DATO	TEGN.	KTR.	TEKST	REV.
06.12.2020	YZ	HG	ETT-TRINNS SØKNAD OM BYGGETILLATELSE	A
06.10.2020	YZ	HG	SKISSEPROSJEKT	-

OPPDRAGSGIVER

Maria Gjerpe
Einars vei 10
0575 Oslo

OSLO + VADSØ // 917 609 764 mva // +47 90 40 10 70 // hallstein@hallstein.no // hallstein.no

200100 EINARS VEI 10
(126 / 41 / 302)

F.GRAD

NY PLAN 3.ETG

-

DATO	SKALA	TEGN.	KONTR.	PROSJ.NR.	TEGN.NR.	
06.10.2020	A3 1:100	YZ	HG	200100	**A_01_0100**	A

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr. 1120/1951.

distr.nr.

FERDIGATTEST for det under 13. november 1950 anmeldte byggearbeid nemlig: Våningshus

På matr.nr.

Gr.nr. 128 br.nr. 41. Blokk 29.

Tomt nr. 8 - 10. vei nr. Einarsvei, Keyserløkka.

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

Anmelder: Ark.ne Rinnan, Tveten og Colbiørnsen, Torggt. 17, Oslo.

Ansvarshavende: Tømmerm. Per Lien, c/o Moderne Bygg A/S Bentsebrugt. 31, Oslo.

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

Ved den avsluttende synsforretning den 26/8-1954 ble det ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.

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

Attest er innkommet fra:

Veivesenet 4. januar 1955. vann- og kloakkvesenet 25. mars 1954.

Feiervesenet 26. september 1952. ~~heiskontrollen~~

~~Gebyr beregnet etter regulativet:~~

Oslo, bygningskontrollen den 20. april 1955.

BYGNINGSINSPEKTØR. i Nordre distrikt, Akeravd.

G. Amundsen.
kst.

Skjema B. 23.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kritt Arkitekter AS
Postboks 6796 St.Olavs plass
0130 OSLO

Dato: 04.06.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200814635-29 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Herman Hammer	Arkivkode: 531

Byggeplass:	EINARS VEI 8 - 10	Eiendom:	128/41
Tiltakshaver:	BRL Keyserløkka Sør v/Armana AS	Adresse:	Villa Solhaug, Einars vei 14B, 0575 OSLO
Søker:	Kritt Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 6796 St.Olavs plass, 0130 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST
- EINARS VEI 8 - 10

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.06.2013 av:

Herman Hammer - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kritt Arkitekter AS
Postboks 6796 St.Olavs plass
0130 OSLO
post@kritt.no

Dato: 08072010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200909423-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sissel Haugen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	EINARS VEI 8 - 10	Eiendom:	128/41
Tiltakshaver:	Borettslaget Keyserløkka Sør v/ Lars Harkestad	Adresse:	Industrivegen 5, 2050 JESSHEIM
Søker:	Kritt Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 6796 St.Olavs plass, 0130 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - EINARS VEI 8 - 10

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 Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Sissel Haugen - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til:
Borettslaget Keyserløkka Sør v/ Lars Harkestad, Industrivegen 5, 2050 JESSHEIM, lars@armana-as.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Nordisk Varme og sanitær avd Nofamo
Ringtunveien 5
1712 GRÅLUM

Dato: 09 DES. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200401539-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Cathrine Bie | Arkivkode: 531

Byggeplass:	EINARS VEI 8-10 BLOKK 29	Eiendom:	128/41
Tiltakshaver:	Keyserløkka BRL., v/Berit Winger	Adresse:	Einars vei 12, 0575 OSLO
Søker:	Nordisk Varme og sanitær avd Nofamo	Adresse:	Ringtunveien 5, 1712 GRÅLUM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99.

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

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

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

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

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

Gunn Elovik Espeland
for avdelingsenhetsleder

Cathrine Bie
saksbehandler

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

Einars vei 10

Nabolaget Lille Tøyen/Keyserløkka/Hasle - vurdert av 301 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	6 min 0.5 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	11 min 0.9 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	15 min 1.3 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	9 min 0.8 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Valle Hovin videregående skole	20 min
Hersleb videregående skole	22 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hasle kirke Linje 60	3 min 0.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	6 min 0.6 km
Hasle Linje 5	9 min 0.7 km
Carl Berners plass Linje 17	11 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.3 km

BARNEHAGER

Keyserløkka barnehage (3-5 år) 36 barn	2 min 0.2 km
Ola Narr barnehage (1-5 år) 64 barn	6 min 0.5 km
Espira Marienfryd barnehage (1-5 å... 116 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Grenseveien	4 min
Coop Mega Hasle Torg	7 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Hasle Torg	7 min
Vitusapotek Hasle Torg	7 min
Vinmonopolet Hasle Torg	7 min

SPORT

Lille tøyen	4 min
Skjønnhaug skole	6 min
SATS Hasle	7 min
Fresh Fitness - Carl Berner	11 min

«Hyggelig bomiljø, sentralt, flotte uteområder»

— Sitat fra en lokalkjent

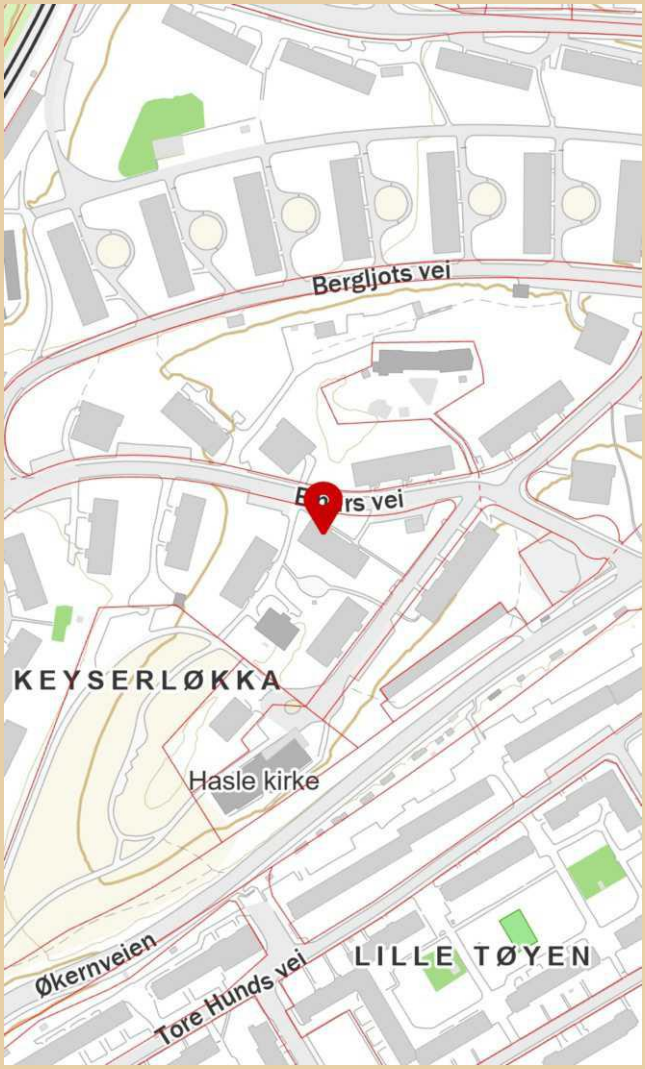
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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 10, 0575 Oslo
Gnr. 128, Bnr. 41, andelsnr. 151 i BORETTSLAGET KEYSERLØKKA SØR , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260385

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.
