PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

EINARS VEI 2

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Plantegning

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Megleropplysninger

Årsmøte

Protokoll til årsmøte

Vedtekter

Husordensregler

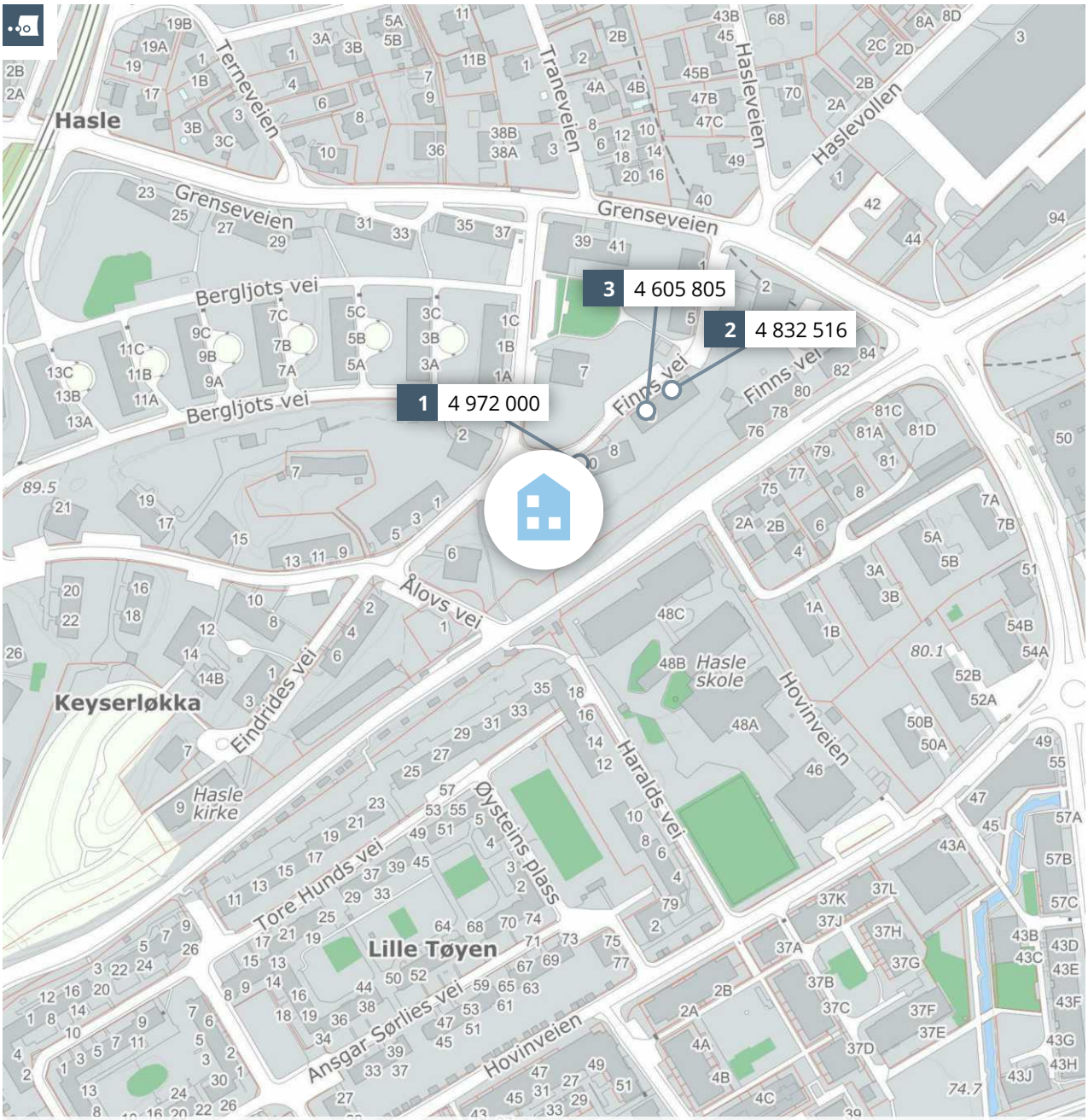
Reguleringskart

Arealbekreftelse

Ferdigattester og original byggetegning

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

EINARS VEI 2

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 2, 0575 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1952

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

Verdivurdert til

4 590 000

133 813	4 723 813	115 215
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	41 m²	10 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						1952

Fellesutgifter	3 688
Formue	28 112
Soverom	1
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Finns vei 10 42 m² 1951	2. etg	1 sov	22.01.2025	4 400 000	**4 825 000**	147 000	4 972 000	**118 381**
2	Finns vei 4 40 m² 1949	1. etg	1 sov	08.10.2025	4 600 000	**4 700 000**	132 516	4 832 516	**120 813**
3	Finns vei 6 41 m² 1951	3. etg	1 sov	21.10.2024	4 450 000	**4 475 000**	130 805	4 605 805	**112 337**

Arealeffektiv, lys og usjenert 2-roms med god intern beliggenhet i toppetasje med fantastisk utsikt. Åpen stue og kjøkkenløsning med god plass til både sofagruppe og spisebord. Mulighet for å etablere peis, pipeløp rehabilitert i 2024. Utgang til sørvendt balkong på ca. 6 kvm med svært gode solforhold og flott utsikt. Kjøkkenet har hvite, glatte fronter, benkeplate i heltre og integrerte hvitevarer. Badet ble ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2011, opplegg for vaskemaskin. Soverommet oppleves usjenert med fri utsikt. Plassbygget dobbeltseng med skuffeløsning. Lagring i skyvedørsgarderobe og vegghengte skap. God ekstern lagringsplass med loftsbod og to kjellerboder på til sammen 15 kvm.

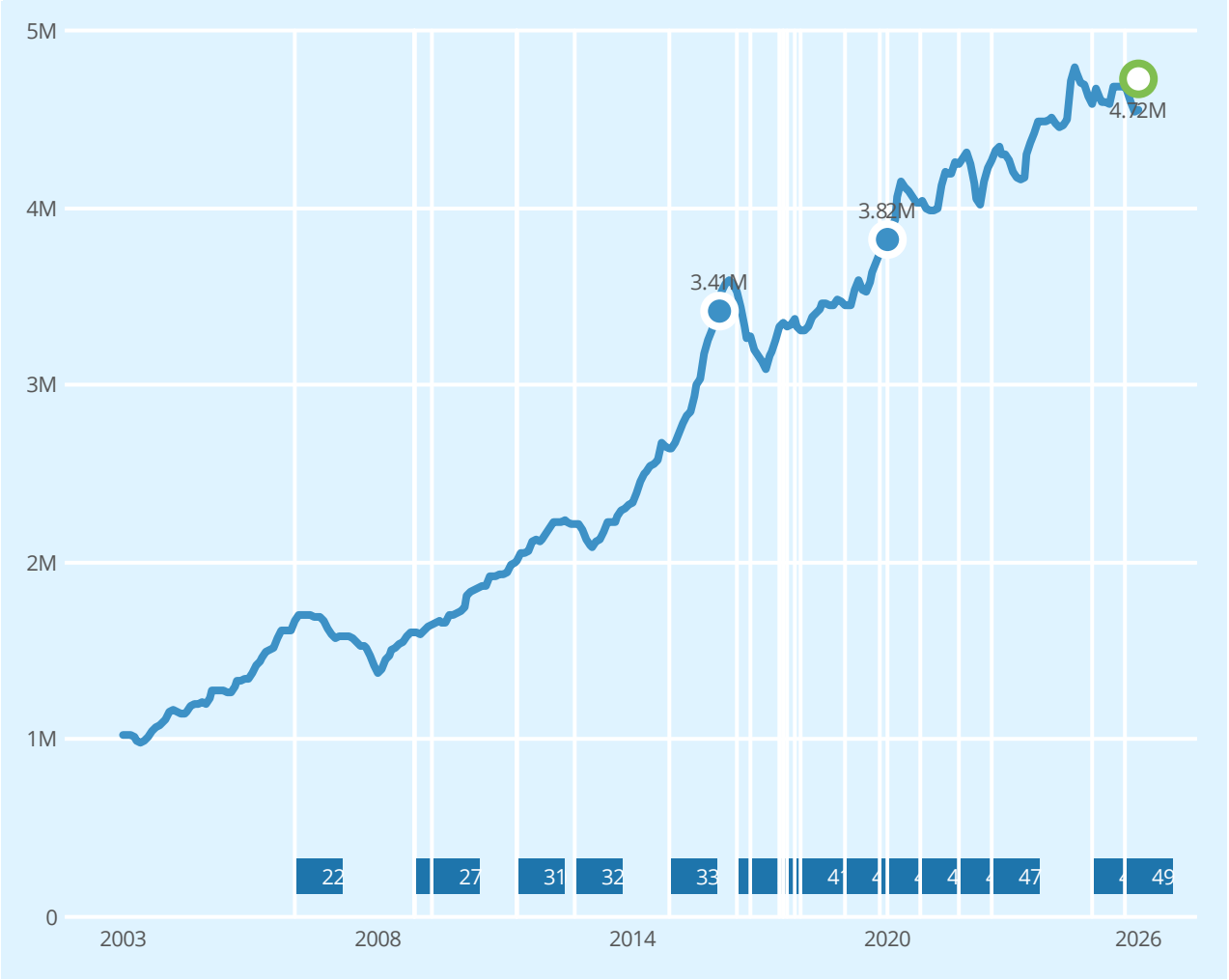
Keyserløkka er et fantastisk sted å bo med store parkareal og små bilfrie stikkveier. Kort vei til buss, t-bane, trikk og tog. Søndagsåpen dagligvare på området. Umiddelbar nærhet til servicetilbud på Hasle og Carl Berner.

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



1
2
3
4
5
6
7

+42 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
28.09.2020	06.10.2020	14.01.2021	3 490 000	3 650 000	170 000	3 820 000
11.11.2016	22.11.2016	17.01.2017	3 250 000	3 200 000	211 789	3 411 789

Leiligheter til salgs i Lille Tøyen nord grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

7.8M
7.6M
7.4M
7 192 000 Prisantydning i snitt
7.0M
6.8M
6.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
41
dager

Leiligheter solgt i Lille Tøyen nord grunnkrets siste 6 mnd

18
leiligheter solgt

7.2M
7 005 000 Salgspris i snitt
6 889 000 Prisantydning i snitt
6.8M
6.6M

Solgt i snitt i løpet av
9
dager

for 1.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

115 215 Einars vei 2 Totalpris 4 723 813

107 747 Grünerløkka bydel i snitt siste 6 mnd

107 268 Lille Tøyen nord grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Einars vei 2 , 0575 OSLO

OSLO kommune

gnr. 128, bnr. 42

Andelsnummer 181

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 13.08.2026 **Rapportdato:** 24.08.2026 **Oppdragsnr.:** 15641-25167 **Referansenummer:** OP1777

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

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.

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

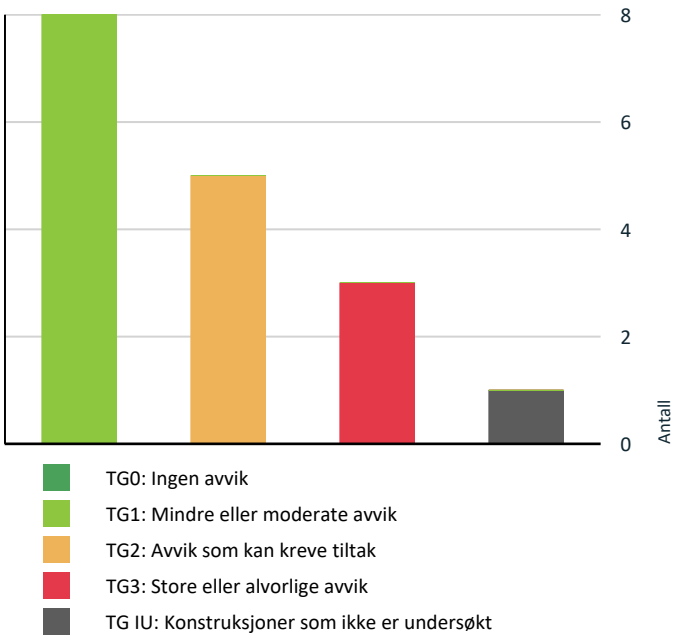
Andelsleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I denne leiligheten er kjøkken flyttet internt i leiligheten, og slått sammen med stuen.

Sammendrag av boligens tilstand

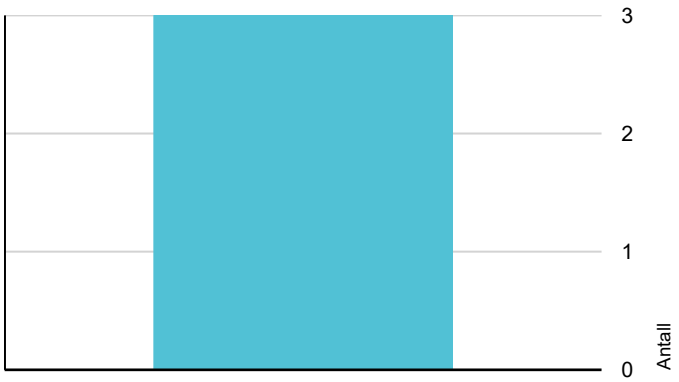
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dørterskel balkongdør.	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3. etg. > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

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 > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 3. etg. > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Kjøkken > 3. etg. > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3. etg. > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1952

Kommentar

Anvendelse
2-roms andelsleilighet.

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
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

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er montert vinduer og balkongdører fra 2010 med 3-lags isolerglass.

TG 3 Dørterskel balkongdør.

Beskrivelse

Oppforet dørterskel mot balkongdør, kledd med parkett.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert bruks/værslittasje, samt svikt/gyng i terskelkonstruksjonen.

Konsekvens: Terskelkonstruksjonen bør utbedres så forholdet ikke utvikler seg videre.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Bruks/værslittasje og gyng/svikt i dørterskelkonstruksjon.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entredør fra 2007. B-30, og 35 dB klassifisert dør.

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

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stuen til romslig balkong. På ca. 6 kvm.
Utelampe og stikkontakt.
Det er lagt trefliser på balkonggulv.Disse harmer mal brukslitasje.

Rekkverkhøyde målt til ca. 100 cm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Takoverflater: Malte flater. Tak-ess plater med innfelte downlights i tak i bad.

Veggoverflater: Malte flater.

Gulvoverflater: Parkett i entre og stue fra 2018. Parkett i soverom er lagt noe tidligere.

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 Innvendige dører

Beskrivelse

Originale og finerte dører som er oppmalt.

På innvendige dører blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert. Det kan derfor være mindre forhold, som ikke blir beskrevet.
Ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje ut i fra alder, og dører vurderes derfor til TG-1. Dette settes selv om de er fra byggeåret.

Tilstandsrapport

VÅTROM

3. ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Alle badene ble først rehabilitert i regi av borettslaget i ca. 1998 med bl.a. nytt sluk og membraner, samt fliser m.m.

Dette badet ble så i 2011 oppusset på nytt i regi av en tidligere eier. Dette i følge opplysninger gitt i tidligere prospekt.
Det er i midler tid ikke fremvist noen dokumentasjon på de utførte arbeider. Så hva som eksakt er gjort, og når kan derfor ikke verifiseres.

3. ETG. > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Himling: Tak-ess plater med innfelte downlights.

Veggoverflater: Fliser.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

3. ETG. > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser.

Vurdering av avvik:
• Er det fall mot sluk i dusjsone: Ja. Men område for fall mot sluket er noe mindre enn beskrevet i teknisk forskrift.
Konsekvens: Ved dusjing kan noe vann renne ut over gulvet.

Er det fall på gulv for øvrig: Gulvet har i hovedsak antydning til noe fall mot sluk, eller deler av gulvet er flatt.
Hvis det er under 1:100 fallforhold på gulvet, skal det være en oppbrett på membranen som går min. 15 mm. over ferdig gulv. Jeg kunne se at membranen bak terskel er ført noe opp over gulvet, men eksakt hvor mye kan ikke fastslåes før man fjerner fotlisten.
Konsekvens: Ved manglende oppkant av membran ved dør kan lekkasjevann renner ut i gang ved en evnt. lekkasje.
Det bemerkes at dagens krav skal legges til grunn for vurderingen.
Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens krav, men forholdet skal bemerkes i rapporten.

Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja, evnt. lekkasjevann vil ledes til sluk.
Konsekvens: Selv om det er lite fall på gulvet, vil lekkasjevann ledes til sluk.

Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 25 mm. Gulvmembran er ført opp over gulv. Eksakt hvor mye er vanskelig å fastslå uten å fjerne terskellist.

3. ETG. > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Type sluk: Metall-sluk med klemringløsning.

Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Ja.

Type gulvmembran: Sveiset banemembran.
Membranens alder: Ukjent. Men ser nyere ut.

Tilstandsrapport

Type veggmembraner: Ukjent, men det var normalt å benytte smøremembraner.
Membranens alder: Ukjent.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har muligens eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Type gulvmembran: Sveiset banemembran.
Membranens alder: Ukjent.
Opprinnelig ble badene i borettslaget oppusset i 1998, med bl.a. nye membraner.
Det er i en tidligere salgsoppgave opplyst at badet ble oppusset i 2011.
Det er i midler tid ikke fremvist noen dokumentasjon på disse arbeidene, så om denne membranen er fra 1998, eller fra 2011, er ikke kjent.

Type veggmembraner: Ukjent, men det var normalt å benytte smøremembraner.
Membranens alder: Ukjent. Om det ble lagt nye membraner på vegger i 2011, er heller ikke kjent.

Når alder ikke kan dokumenteres, skal opprinnelig år legges til grunn. I dette tilfellet 1998 da badene ble modernisert.
Dette blir da vurdert med TG-3 i rapporten, grunnet standardens veldig streng vurdering av dette punktet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Tiltak: Hvis membranen er fra 1998, har den usikker fremtidig tettefunksjon, og modernisering av badet kan påregnes.
MERK: Det settes et kostnadsestimat på under kr. 20.000,- for å få utført en nærmere kontroll av membranens alder.
Pris for modernisering av hele badet hvis membranen er fra 1998, vil være betydelig høyere og er ikke tatt med i prisestimatet. I dag vil modernisering av et bad ligg i området ca. kr. 400.000,- avhengig av standard og utførelse m.m.

En midlertidig løsning kan også være å montere ett lukket dusjkabinett, uten dusjing direkte på vegger og gulv.
Dette vil begrense fukttilgangen på gulvet og kunne forlenge bruken av badet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

3. ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj med svingbare dusjdører, gulvstående klosett, og baderomsinnredning.
Opplegg for vaskemaskin. (48 cm. mellom baderomsinnredning, og hjørne-innkassing.)

Kommentar til mindre/moderate avvik som faller inn under TG-1: Det ble registrert en sprekk i nedre del av klosettsokkel. Dette vurderes til kun å ha kosmetisk betydning.



Riss/sprekk i klosettsokkel.

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. Disse veggene er i murkonstruksjon.

Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til dette.

Som en ekstra kontroll, skal det i følge instruks, benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen.
En fuktindikator er et instrument som sender elektromagnetiske signaler inn i konstruksjonen, for å beregne forholdene.
På flislagte vegger vil resultatene ofte være usikre, da man ikke vet hvor i konstruksjonen evnt. fukt er. Det kan ofte være fukt beliggende mellom fliser og membran, som vil være naturlig og normalt.
I dette badet var det noe høyere verdier registrert i deler av dusjsonen, enn i badet for øvrig.
Om dette er skadelig, eller normal fult, er derfor ikke mulig å fastslå.
For å få et korrekt resultat, må det gjøre målinger inne i selve veggkonstruksjonen. Dette blir ikke gjort i denne type rapport.

Dette må sees i sammenheng med anbefaling om å montere ett lukket dusjkabinett i badet, uten dusjing direkte på vegger.
Dette vil begrense fukttilgangen på vegger, og forlenge badets levetid.

KJØKKEN

3. ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning fra 2011 med hvite/glatte fronter.
Lys under overskap.
Heltre benkeplater. Nedfelt oppvaskkum.
Integrert stekeovn, og nedfelt keramisk koketopp. Integrert oppvaskmaskin. Integrert micro-ovn.
Kullfilterventilator.

Avløp fra kjøkken er lagt i innkassing langs vegger inne i soverom.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert noe brukslitasje på benkeplate, mest i område ved oppvaskkum.

Konsekvens: Forholdet er i hovedsak av kosmetisk betydning. Omfanget av hva som evnt. skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.



Brukslitasje på benkeplate.

3. ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Er det montert ventilator over kokesone: Ja, kullfilterventilator.

(Kommentarer vedr ventilasjon generelt, er beskrevet under eget punkt om ventilasjon.)

Vurdering av avvik:
• I følge NS3600, skal bruk av kullfilterventilator alltid bemerkes med TG-2, sammen med naturlig oppdriftsventilasjon.

Konsekvens: I blokker av denne type er det ikke mulig/lovlig med andre løsninger en kullfilterventilator.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:
Rør-opplegg bad: Åpne og forkommende rør. Lagt oppe i nedforethimling. Disse har overgang til kobberrør.
Rør-opplegg kjøkken: Rør i rør opplegg.

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

Vurdering av avvik:
• Kjøkken: Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Nei.
Konsekvens: Ved en evnt. lekkasje fra vanninstallasjoner i kjøkken, vil vannet ikke bli avstengt, og kunne medføre fuktskader.
Dette bør ettermonteres.

Rør-i-rør opplegg er ikke tettet i rør-enden inne i benkeskap.
Konsekvens: Ved en evnt. lekkasje i rør-opplegget til kjøkken, kan lekkasjevann renne ut i benkeskap og forårsake fuktskade.
Forholdet bør utbedres.

Stoppekran: Det skal vurderes om stoppekranen er lett tilgjengelig:
Når dette badet ble bygget, var dette en vanlig løsning.
Men det skal bemerkes at en stoppekran som er plassert i taket i bad, ikke er å anse som lett tilgjengelig.
Det er ikke krav om å oppgradere mot dagens regelverk, men forholdet blir kommentert.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for dette forholdet.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Hovedavløp:
Det er felles avløps-rør for hovedavløp i bygget. Dette vil da fall inn under selskapets vedlikeholdsansvar. Disse ble byttet i regi av borettslaget i 1998.
Ut i fra alder blir disse vurdert til TG-1.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Til-luft til leiligheten: Veggventiler i yttervegger i soverom og i stue.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Nei. Kjøkken er flyttet internt i leiligheten.

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.

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.

Vurdering av avvik:
• Grunnlag for vurderingen:
NS 3600, punkt: A2.12.2
Manglende avtrekksventil fra kjøkken. TG-3. (Ventil i yttervegg er ikke å anse som en slik avtrekksventil.)

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens: Uten permanent avtrekk fra kjøkkenet, vil leiligheten få begrenset luftutskiftning/ventilasjon.

Tiltak: Dette avviket skal i følge gjeldende regelverk, vurderes med TG-3.
Om det er mulig å utbedre dette innenfor fornuftige kostnadsrammer, er ikke kjent eller vurdert i denne rapporten.
Nærmere undersøkelser om forholdet er mulig å utbedre bør gjøres.
Det settes et kostnadsestimat på kr. 20.000,- for å gjøre nærmere undersøkelser.
Hva en evnt. utbedring kan koste, er ikke vurdert i denne rapporten, da endelig løsning ikke er kjent.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder alder: Denne er så lang jeg kjenner til fra 2011.

Plassering: I benkeskap i kjøkken.

Er det automatisk vannstopper ved berederen: Nei.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert automatisk vannstopper ved berederen.
Konsekvens: Ved en evnt. lekkasje vil vannet ikke bli avstengt, og det kan medføre fuktskade.
Dette bør ettermonteres for å oppfylle byggteknisk forskrift.

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

SIKRINGSKAP:
Sikringsskap: Plassert i trappeoppgang.
Hovedsikringer: 40 amp. overbelastningsvern.
Sikringer: Automatsikringer med jordfeilbrytere (kombi-automater).
Kurser:
10 amp: 1 kurs.
16 amp: 5 kurser.

Det har vært utført en stikkprøve-kontroll av el-anlegget i leiligheten 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.

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

SPØRSMÅL TIL SELGER:

Har det vært utført el-kontroll siste 5 år? Ja. 10 april 2026.
Det var da en merknad med manglende jording på en stikk i soverom.
Dette forholdet er ikke utbedret.

Løser sikringene ofte ut? Nei.

Har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget? Nei.

Har det vært gjort oppgraderinger av el-anlegg i boligen?
Det er i en tidligere salgsoppgave opplyst at sikringskap ble oppgradert i 2011. Samtidig ble det gjort arbeider med bl.a. el-anlegg.

Tilstandsrapport

Finnes samsvarserklæring for utførte el-arbeider etter 1999? Nei, det er ikke fremvist samsvarserklæring for utførte el-arbeider.

Finnes kursfortegnelse i sikringskap? Ja.
Er denne oppdatert og stemmer med antall kurser? Ja.

Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Nei.

Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei.

Vurdering av avvik:
• Konklusjon:
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. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr.
Dette anbefales selv om det nylig har vørt utført en stikkprøvekontroll i 2026.

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.

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

Registrerte avvik: Det er ikke fremvist samsvarserklæring for utførte el-arbeider.
Avvik fra el-kontroll er ikke utbedret.



Sikringskap.

HMS-forhold

Beskrivelse

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

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 ikk skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser.
Disse forholdene vil ikke utløse tilstandsgrad i rapporten.

HMS-FORHOLD KOMFYRVAKT:
Det er ikke montert komfyrvakt over koketopp i kjøkken.
Dette var et krav da dette kjøkkenet ble montert, og er en sikkerhetsanordning som vil slå av koketopp ved overoppheting, og kunne hindre brann.

Konsekvens: For å tilfredsstille sikkerhetskrav må dette ettermonteres.

HMS-FORHOLD VARMTVANNSBEREDER:
Det skal gjøres kontroll av el-tilkobling for varmtvannsberedere.
Etter 2010 skal den være tilkoblet med en fast tilkobling, og ikke med stikkontakt.

El-tilkoblingen på denne berederen var ikke synlig, så hvordan dette er utført er derfor ikke kjent.
Nærmere kontroll anbefales.

Konsekvens: Dette er vurdert å være et brannsikkerhets-forhold. For å ivareta sikkerhetskrav, må dette utbedres.

Tilstandsrapport

HMS-FORHOLD EL-ANLEGG:
Er det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget? Ja.

Registrerte avvik: Det er ikke fremvist samsvarserklæring for utførte el-arbeider i leiligheten.
Merknad etter el-kontroll er ikke utbedret.

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.

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.

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

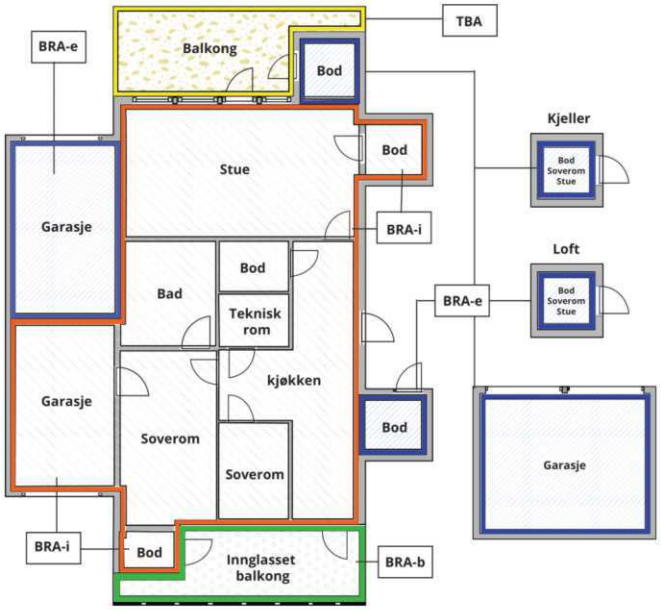
Hva er måleverdig areal?

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		3		3	
3. etg.	41			41	6
Kjeller		7		7	
SUM	**41**	**10**			**6**
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
3. etg.	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller		Boder	

Kommentar

Takhøyde i stue på ca. 253 cm.

I tillegg loftsbod på ca. 7,5 kvm. gulvareal. Skråtak i boden. Målbart areal er ca. 3 kvm.
2 kjellerboder på tilsammen ca. 7,5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I denne leiligheten er kjøkken flyttet internt i leiligheten, og slått sammen med stuen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Rune Kristiansen	Takstingeniør
	Frida Storbekken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	128	42		0	44389.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Einars vei 2

Hjemmelshaver
Borettslaget Keyserløkka Øst

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET KEYSERLØKKA ØST	950158506			Storbekken Frida

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
181

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	13.08.2026	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	24.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

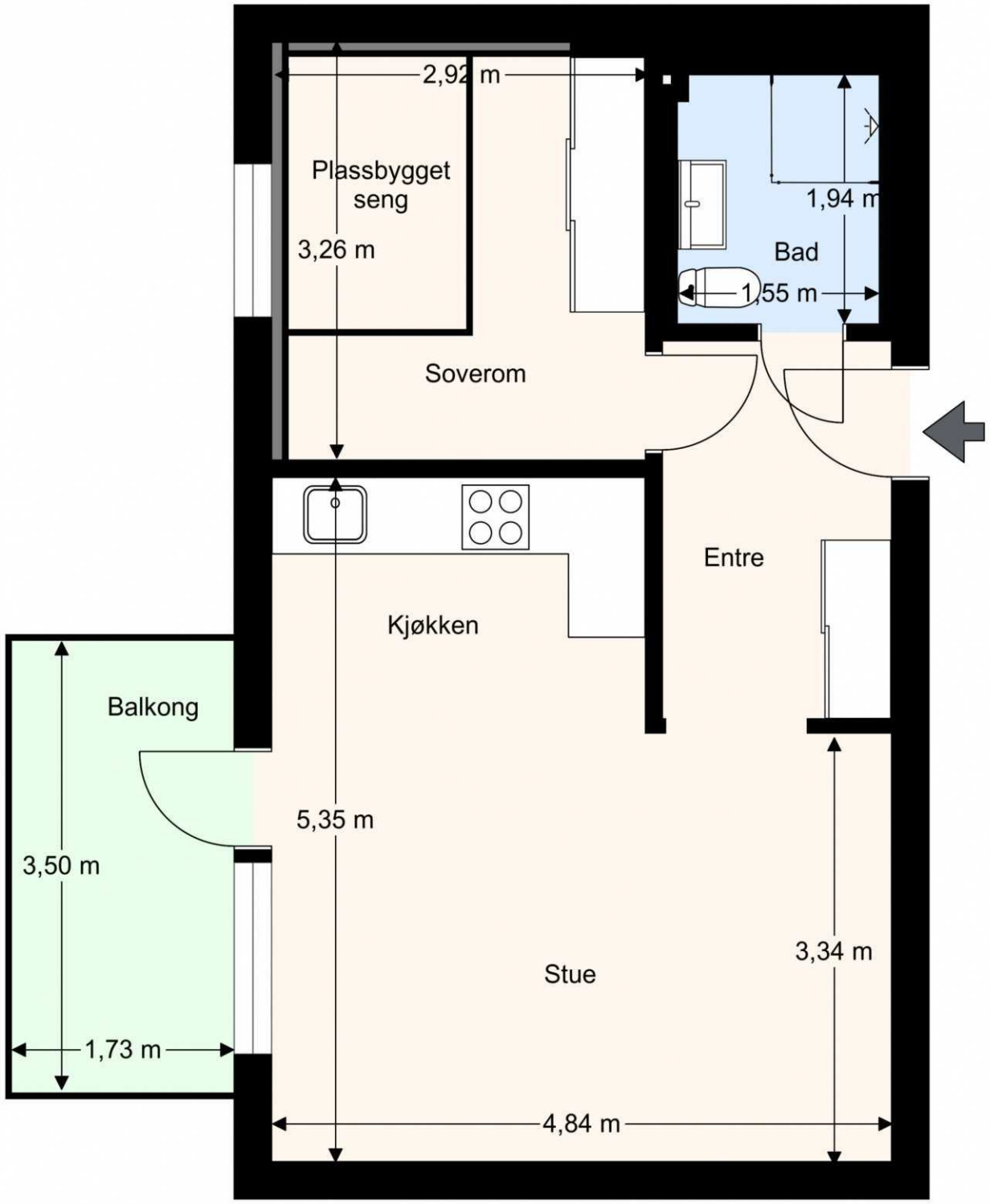
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Rune Kristiansen Takst AS
Einars vei 2. Andel nr: 181. Oppdrag nr: 25167



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

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260464
Addresse	Einars vei 2		
Postnr.	0575	Sted	OSLO
Selgers navn	Frida Storbekken		

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?

Oktober 2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år og 7 måneder

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av 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

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

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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?:

Elvia. 10.04.2026

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

En stikkkontakt ved seng på soverom mangler jording.

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

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

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

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Snømåking balkong

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ 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 12.08.2026

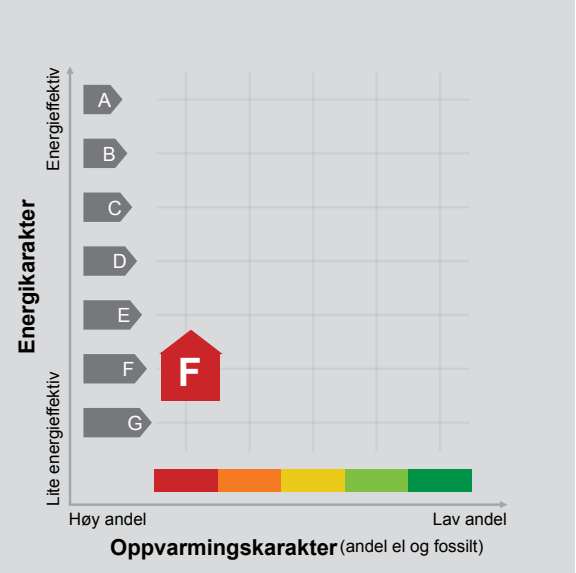
Signert av *Frida Storbekken*

Initialer selger:
F S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Einars vei 2
Postnummer	0575
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	42
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80285698
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-197862
Dato	09.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	
BRA:	41
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 2	80285698	H0302	0	0	181

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	22 m²
Areal tak	41 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	5 m²
Oppvarmet BRA	41 m²
Totalt BRA	41 m²
Oppvarmet luftvolum	98 m³
U-verdi for yttervegger	0,44 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,56 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	227,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,78 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	14.11.2022

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	152,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,8 kWh/år
Pumper	0,7 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	222,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 956 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	242,83 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 297 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	242,83 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 956 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	9 956 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 956 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.: 159260464 . Vår ref.: 0060-1-3038 Dato: 13.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	BORETTSLAGET KEYSERLØKKA ØST
Organisasjonsnr:	950158506
Andelseier:	Storbekken, Frida
Medeier:	
Leilighetsnummer:	3038
Adresse:	Einars Vei 2, 0575 OSLO
Andelsnummer:	181
Gnr.	128
Bnr.	42

Borettsinnskudd: Kr. 2 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6651903.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208316478
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	49 133 329,00
Innfrielsesdato:	30.07.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 688,56,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	140,00	
TV - internett	410,00	
Felleskostnader	3 138,56	

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:	526,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 635,-
Annen formue:	28 112,-
Gjeld:	138 503,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208316478
Restsaldo:	133 813,14
Kapitalkostnader:	1 253,90
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 133 813,14,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anne Solheim pr. e-post: anne.solheim@OBOS.NO eller telefon: 22 86 56 08.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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. 60
BORETTSLAGET KEYSERLØKKA ØST

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET KEYSERLØKKA ØST

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

Dato for årsmøtet:

7. mai 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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2025
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring - 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET KEYSERLØKKA ØST

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jardar Bakke ble foreslått som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2025

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap 2025 godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0060 Rvisors beretning.pdf
2. 0060 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 366 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 366 000.

Sak 7

Vedtektsendring - 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Nytt punkt (5) Eventuelle mangler må være meldt styret innen 14 dager etter at arbeidene er avsluttet.

Styrets innstilling

Styret har ved flere arbeider de siste årene sett at enkelte beboere har kommet lang tid i etterkant og meldt om ikke tilfredsstillende arbeider. Fristen gir et tydelig skille på hva som følges opp og når eventuelle mangler vil bli avvist.

Forslag til vedtak

Vedtektenes 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt får et nytt punkt (5) Eventuelle mangler må være meldt styret innen 14 dager etter at arbeidene er avsluttet.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Til styret skal vi velge styreleder og to styremedlemmer for 2 år og to varamedlemmer for ett år. Valgkomiteen består normalt av to medlemmer som velges for ett år.

Innstilling

Valgkomiteen innstiller følgende

Roller og kandidater

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

- Stein Bugge

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

- Morten N Kolstad
- Therese Halvorsen

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

- Øystein Ring Nilsen
- Thomas Jørgensen

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

- Ikke besatt
- Nina Terese Andresen

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Stein Bugge

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

- Morten N Kolstad

Styrets årsrapport

1. Innledning

Styret har i perioden bestått av:

Stein Bugge, leder. Morten N. Kolstad, nestleder og styremedlemmene Henriette Magnus, Morten Uhlen og Therese Halvorsen. Thomas Jørgensen og Øystein R Nilsen har vært varamedlem.

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

Valgkomiteen har bestått av Nina Terese Andresen og Marianne Søhagen.

2. Styrets arbeid

Administrasjon: Det er avholdt 13 styremøter i perioden. Det er registrert 16 eierskifter i løpet av året. Det er pr. 31. desember registrert bruksoverlatelse i 9 andeler.

Kommunikasjon: Vibbo er primær informasjonskilde og kommunikasjonskanal for borettslaget;

- Henvendelser og dialog mellom styret og beboere foregår via Vibbo
- Informasjon om borettslaget som vedtekter, kontaktinformasjon, praktiske saker, etc.
- Formell og uformell dialog og informasjonsutveksling mellom alle i borettslaget
- Søknader og andre henvendelser som fremleie, parkering, postkasseskilt, etc.
- Nyheter, infoskriv og andre saker som styret publiserer

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

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

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

Vedlikeholdsarbeider: Vi ivaretar det biologiske mangfoldet i et område i skråningen mot Bergljots vei. Vi hadde også en avtale med Naturvernforbundet om å rydde skråningen for fremmede arter og fremme biologisk mangfold.

Søyleospene i Økernveien ble tatt ned grunnet høyde og fare for å knekke grunnet tynne stammer.

Avtaler: Movel ble fusjonert med Aneo og dette har medført noen endringer i avtalen. Se vibbo for informasjon.

Avtalen med Telia ble fornyet i 2025 og vi har nå et bedre nett (fiber) til omtrent samme pris.

Gjennomførte tiltak: Sykkelhuset ble sluttført og satt i drift. Det er fortsatt god plass for «vanlige» sykler. Resultatet fra radonmålingen 2024-2025 ligger tilgjengelig på Vibbo.

Spesielle uforutsette hendelser: Avfallsbrønnene er de som har krevd mest og dyrest vedlikehold i 2025. Det er foretatt en kartlegging og tilstandsvurdering på brønnene og sementkummene. Kummene har god tilstand og kan gjenbrukes. Maskinene i vaskeriene krever mer vedlikehold enn normalt ut fra antall timer de har kjørt.

Beboeraktiviteter: Det ble gjennomført dugnad i mai måned og som avslutning ble det ble servert brus, kaffe og kaker og mulighet til å slå av en prat med styret.

Tradisjonen tro tente vi julegranen første søndag i advent til musikk fra Hasle musikkorps. Vi takker de beboerne som bidro med servering. Skøytebanen ble ikke etablert denne vinteren.

3. Økonomisk oversikt

Borettslagets økonomi er grei, og vi har et noe bedre resultat enn budsjettert. Som kjent utvidet vi lånerammen og løpetiden i fjor for å få unna noen prosjekter som har ligget lenge. Felleskostnadene blir økt med 6,5 % fra 1, januar 2026 for å få et budsjett som går tilnærmet i balanse.

Drift og vedlikehold 2025 er høyere enn budsjettert. Dette har bakgrunn i at etablering av sykkelhuset er ført her. Konsulenthonorar er betydelig lavere som følge av mindre behov for ekstern kompetanse. Vi velger likevel å budsjettere med samme sum for 2026. Kommunale avgifter er lavere enn budsjettert. Som en følge av nye vannmålere fikk vi refundert for mye betalt vannavgift. I tillegg fikk vi refundert for mye betalt renovasjonsavgift. For 2026 er vannavgiften høyere for abonnenter med vannmåler enn stipulert forbruk. Du kan være med på å redusere vannavgiften ved å være bevisst ditt vannforbruk og sørge for at lekkasje f.eks. i toalett repareres snarest mulig. En erstatning for fabrikasjonsfeil på taksteinene er også ført i regnskapet for 2025.

Planlagte tiltak for 2026 er ikke budsjettert.

4. Framtidsplaner

Av tiltak som er aktuelle i 2026, er:

- Vaskerier
- Avfallsbrønnene
- Vedlikehold/maling takskjegg.
- Male trelister rundt vinduer og balkongdører utvendig.
- Porttelefonanlegget

Tiltak på lengre sikt er

- Rens av luftekanal kjøkken og baderom (2027)
- 5 års kontroll brannslukker (2027)
- Skifte takstein

Til generalforsamlingen i Borettslaget Keyseløkka Øst

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Keyserløkka Øst 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, 27. februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

KEYSERLØKKA ØST BORETTSLAG
ORG.NR. 950158506, KLIENTNR. 60

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**7 716 628**	**7 846 554**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 387 585	-3 275 723
Tilbakeføring av avskrivning	16	210 001	146 340
Fradrag kjøpesum anl.midler		-748 250	0
Økning annen langsiktig gjeld	18	0	54 051 712
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 752 573	-51 036 694
Innsk. øremerk. bankkto		-13 808	-15 561
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 082 955**	**-129 926**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**8 799 583**	**7 716 628**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		9 822 253	8 094 803
Kortsiktig gjeld		-1 022 671	-378 175
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**8 799 583**	**7 716 628**

Document ID 092221155557570907098

KEYSERLØKKA ØST BORETTSLAG
ORG.NR. 950158506, KLIENTNR. 60

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 898 886	15 222 650	15 917 000	16 892 452
Vaskeri	9	71 806	34 191	5 000	5 000
Garasjer	10	400	0	0	0
Ladeinntekter elbil		60 709	129 353	25 000	25 000
Andre inntekter	3	911 555	163 297	120 000	120 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**16 943 355**	**15 549 491**	**16 067 000**	**17 042 452**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 350	-49 350	-48 000	-48 000
Styrehonorar	5	-350 000	-350 000	-350 000	-366 000
Avskrivninger	16	-210 001	-146 340	-66 000	-66 000
Revisjonshonorar	6	-17 125	-15 500	-17 000	-17 510
Forretningsførerhonorar		-297 025	-285 600	-299 000	-312 455
Konsulenthonorar		-32 350	-78 632	-250 000	-250 000
Drift og vedlikehold	7	-2 932 601	-7 724 284	-2 041 000	-2 132 230
Forsikringer		-1 109 970	-987 531	-1 081 000	-1 210 720
Kommunale avgifter	8	-1 742 515	-2 727 455	-3 078 640	-3 576 716
Energi/fyring	11	-260 480	-407 605	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 061 025	-1 735 611	-1 222 000	-1 258 660
Andre driftskostnader	12	-1 882 319	-1 698 701	-1 880 520	-1 909 507
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 944 763**	**-16 206 608**	**-10 733 160**	**-11 547 798**
DRIFTSRESULTAT		**6 998 593**	**-657 117**	**5 333 840**	**5 494 654**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	192 473	180 859	0	0
Finanskostnader	14	-2 803 481	-2 799 465	-2 571 000	-2 595 188
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 611 008**	**-2 618 606**	**-2 571 000**	**-2 595 188**
ÅRSRESULTAT		**4 387 585**	**-3 275 723**	**2 762 840**	**2 899 466**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-3 275 723		
Til opptjent egenkapital:		4 387 585	0		

Document ID 092221155557570907098

KEYSERLØKKA ØST BORETTSLAG
ORG.NR. 950158506, KLIENTNR. 60

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	46 740 925	46 740 925
Tomt		6 584 125	6 584 125
Andre varige driftsmidler	16	2 105 101	1 566 852
Øremerkede bankinnskudd		581 255	483 344
SUM ANLEGGSMIDLER		**56 011 406**	**55 375 246**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		24 058	0
Forskuddsbetalte kostnader		289 352	461 244
Andre kortsiktige fordringer	17	901 755	66 147
Driftskonto OBOS-banken		4 877 816	3 963 829
Sparekonto OBOS-banken		3 643 304	3 520 511
Sparekonto OBOS-banken II		85 969	83 072
SUM OMLØPSMIDLER		**9 822 253**	**8 094 803**
SUM EIENDELER		**65 833 659**	**63 470 049**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 267 * 100		26 700	26 700
Opptjent egenkapital		12 151 952	7 764 367
SUM EGENKAPITAL		**12 178 652**	**7 791 067**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	50 855 488	53 608 061
Borettsinnskudd	19	1 055 100	1 055 100
Annen langsiktig gjeld	20	180 000	180 000
Avsetning bomiljøtiltak		541 749	457 646
SUM LANGSIKTIG GJELD		**52 632 337**	**55 300 807**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		96 135	340 475
Påløpte renter		13 905	16 376
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg		0	21 324
Annen kortsiktig gjeld	21	912 631	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 022 671**	**378 175**

Document ID 092221155557570907098

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**65 833 659**	**63 470 049**
Pantstillelse	22	98 067 600	98 067 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.02.2026
Styret i Keyserløkka Øst Borettslag

Stein Christian Bugge	Therese Halvorsen	Morten Uhlen
Morten Nuland Kolstad	Henriette Magnus	

Document ID 092221155557570907098

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	13 320
Eiendomsskatt	7 950
Eiendomsskatt	1 352
Eiendomsskatt	1 352
Felleskostnader	12 985 200
Forretningslokale	491 259
TV - internett	1 313 640
Lagerlokale	31 482
Parkering	459 613
Leietillegg påbygg	145 158
Trappevask	448 560
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**15 898 886**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Festeavgift	1 500
Lagerlokale	2 000
Nettinnbetalinger	17 800

Document ID 09222115557570907098

Nøkler	18 615
Refusjon - Wienerberger AS	812 500
Utleie	59 140
SUM ANDRE INNTEKTER	**911 555**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-350 000
SUM STYREHONORAR	**-350 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-4 502

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-17 125
SUM REVISJONSHONORAR	**-17 125**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS	-182 138
Lightmakers AS	-203 914
Plan- og bygningsetaten	-9 440
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-395 492**
Drift/vedlikehold bygninger	-117 167
Drift/vedlikehold VVS	-194 207
Drift/vedlikehold elektro	-123 405
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 270 116
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-9 546
Drift/vedlikehold brannsikring	-413 492
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-183 783
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-56 541
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-139 541
Kostnader leiligheter, lokaler	-13 091
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-4 220
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 932 601**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-28 334
Vann- og avløpsgebyr	-1 099 897

Document ID 09222115557570907098

Feie- og tilsynsgebyr	-58 563
Renovasjonsgebyr	-555 721
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 742 515**

NOTE 9
VASKERI

Inntekter	71 806
KOSTNADER VASKERI	
SUM VASKERI	**71 806**

NOTE 10
GARASJER

Leieinntekter	400
KOSTNADER GARASJER	
SUM GARASJER	**400**

NOTE 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-260 480
SUM ENERGI / FYRING	**-260 480**

NOTE 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 000
Container	-146 269
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 920
Diverse utstyr	-1 347
Annet driftsmateriale	-12 056
Vaktmestertjenester	-728 914
Renhold ved firmaer	-567 443
Snørydding	-38 738
Gressklipping	-180 240
Andre driftskostnader	-71 598
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 950
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 502
Andre kontorkostnader	-2 249
Telefon, annet	-12 777
Porto	-525
Vedlikehold biler/maskiner	-12 764
Kontingenter	-53 400
Bank- og kortgebyr	-3 132
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-22 496
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 882 319**

NOTE 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 735
Renter av sparekonto i OBOS-banken	139 498
Andre renteinntekter	41 240

Document ID 09222115557570907098

SUM FINANSINNTEKTER	**192 473**

NOTE 14
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-2 803 481
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 803 481**

NOTE 15
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	12 271 850
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	34 469 075
SUM BYGNINGER	**46 740 925**

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

NOTE 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasje		
Tilgang 2013	1 034 263	
Anlegget avskrives ikke		1 034 263
Høytrykksvasker		
Tilgang 2017	187 500	
Avskrevet tidligere	-187 499	
Avskrevet i år	0	
		1
Ladestasjon - EL LBIL nr 1		
Tilgang 2019	48 107	
Avskrevet tidligere	-37 485	
Avskrevet i år	-7 497	
		3 125
Ladestasjon - EL LBIL nr 2		
Tilgang 2016	62 450	
Avskrevet tidligere	-62 449	
		1
sansilo		
Tilgang 2001	24 600	
Avskrevet tidligere	24 599	
		1
Sykkelhangarer		
Tilgang 2020	112 500	
Avskrevet tidligere	-56 250	
Avskrevet i år	-11 250	
		45 000
Sykkelhus		
Tilgang 2025	748 250	
Avskrevet i år	-74 825	
		673 425
Traktor		
Tilgang 2022	815 000	

Document ID 09222115557570907098

Avskrevet tidligere	-349 286	
Avskrevet i år	-116 429	
		349 286
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2 105 101**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-210 001**

NOTE 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Kreditnota fra Aneo - gjelder desember 2025	8 106
Refusjon Wienerberger AS - gjelder 2025	812 500
Viderefakturering Oslo Bygg KF - gjelder 2025	63 044
Avsetning felleskostnader - gjøres opp i 2026	18 105
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**901 755**

NOTE 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2024	-54 051 712	
Nedbetalt tidligere	443 651	
Nedbetalt i år	2 752 573	
		-50 855 488
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-50 855 488**

NOTE 19
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-1 055 100
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 055 100**

NOTE 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsetning Telia - gjelder 2025	-912 631
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-912 631**

NOTE 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	1 055 100
Pantelån	50 855 488
TOTALT	**51 910 588**

Document ID 092221155557570907098

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

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

Document ID 09222115557570907098

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 7.05.26
Selskapsnummer: 60 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET KEYSERLØKKA ØST

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
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 ØST

Organisasjonsnummer: 950158506
Møtet ble avholdt 7. mai kl. 18:00, Hasle kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Jardar Bakke ble foreslått som møteleder
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse deltagere registrert i den digitale møtelisten inkludert fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Anne Solheim, OBOS foreslått. Som protokollvitne ble Ragne Elise Becker-Erichsen Huseby foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap 2025

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2025

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap 2025 godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 366 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 366 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Vedtektsendring - 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Nytt punkt (5) Eventuelle mangler må være meldt styret innen 14 dager etter at arbeidene er avsluttet.

Styrets innstilling
Styret har ved flere arbeider de siste årene sett at enkelte beboere har kommet lang tid i etterkant og meldt om ikke tilfredsstillende arbeider. Fristen gir et tydelig skille på hva som følges opp og når eventuelle mangler vil bli avvist.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets nye forslag under møtet: Vedtektenes 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt får et nytt punkt (5) Eventuelle mangler må være meldt styret innen 30 dager etter at arbeidene er avsluttet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Til styret skal vi velge styreleder og to styremedlemmer for 2 år og to varamedlemmer for ett år. Valgkomiteen består normalt av to medlemmer som velges for ett år.

Innstilling
Valgkomiteen innstiller følgende

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Stein Bugge

Følgende stilte til valg:
Stein Bugge

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Therese Halvorsen
Morten N Kolstad

Følgende stilte til valg:
Therese Halvorsen
Morten N Kolstad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Jørgensen
Øystein Ring Nilsen

Følgende stilte til valg:
Thomas Jørgensen
Øystein Ring Nilsen

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Nina Terese Andresen

Følgende stilte til valg:
Nina Terese Andresen

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Stein Bugge

Følgende stilte til valg:
Stein Bugge

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Morten N Kolstad

Følgende stilte til valg:
Morten N Kolstad

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR
KEYSERLØKKA ØST BORETTSLAG

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

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

RO

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

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

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

OPPHOLD I TRAPPEOPPGANGER/VASK AV TRAPPER

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

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

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

7. Utover dørmatten skal ingen gjenstander plasseres i trappeoppgangen.

AVFALL OG RETURAVFALL

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

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

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

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

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

LUFTING - VENTILASJON

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

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

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

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

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

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

VASKERIENE

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

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

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

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

21. Opphevet

PARKERING

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

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

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

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

LÅSING OG SLUKKING

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

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

OVERLATING AV BRUK

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

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

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

DYREHOLD

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

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

31. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

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

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

32. Opphevet

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

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

BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

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

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

[1] Det benyttes eget søknadsskjema. Se Vibbo.

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

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

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

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

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

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Carl Erik Kraabøl
BERGLJOTS VEI 2

Dato: 17.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505765
8313865

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.128 BNR. 42

Vi viser til bestilling av 20250217 for BERGLJOTS VEI 2.

GNR. 128 BNR. 42

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.02.1950.

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

44325 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 3 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

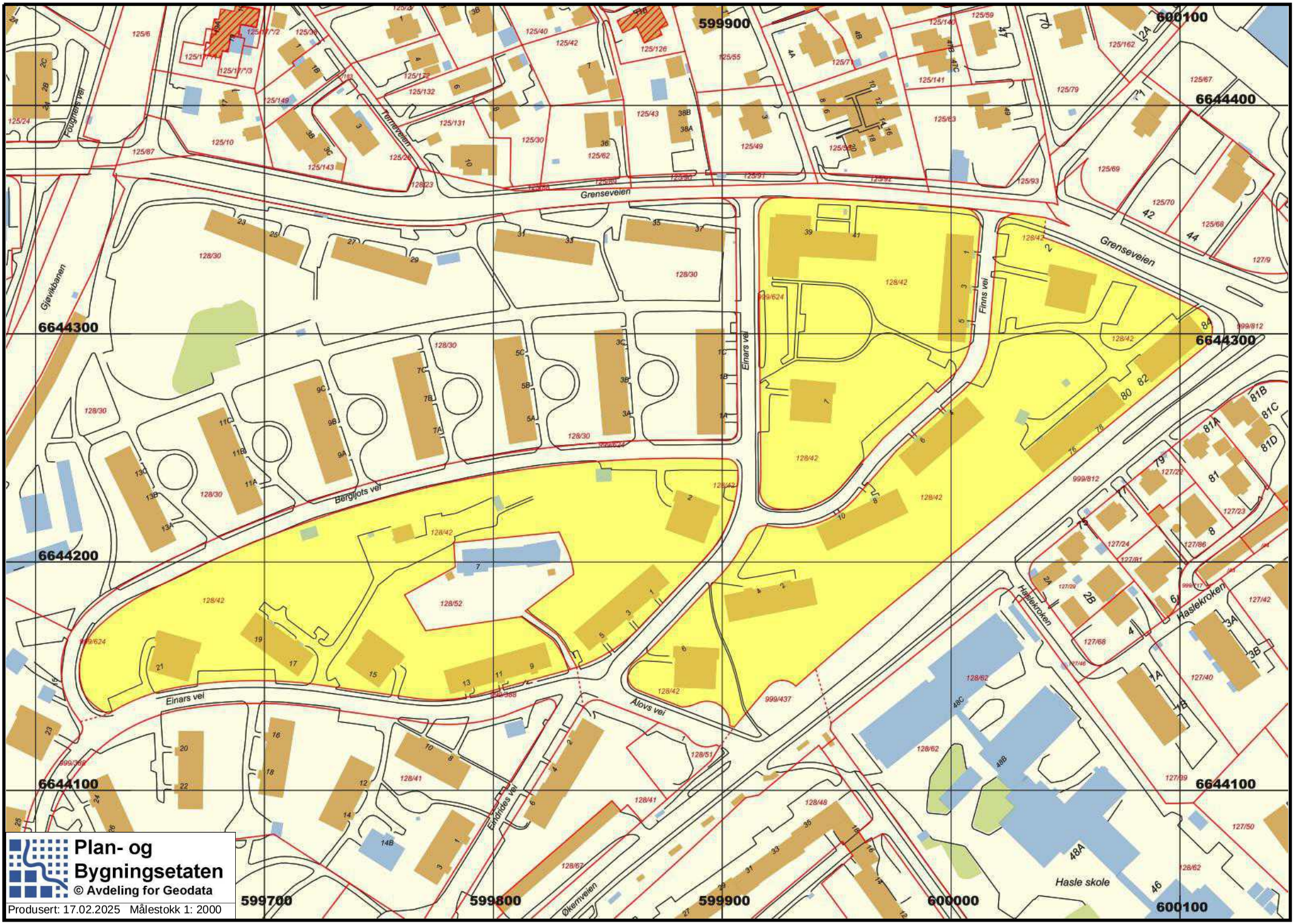
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

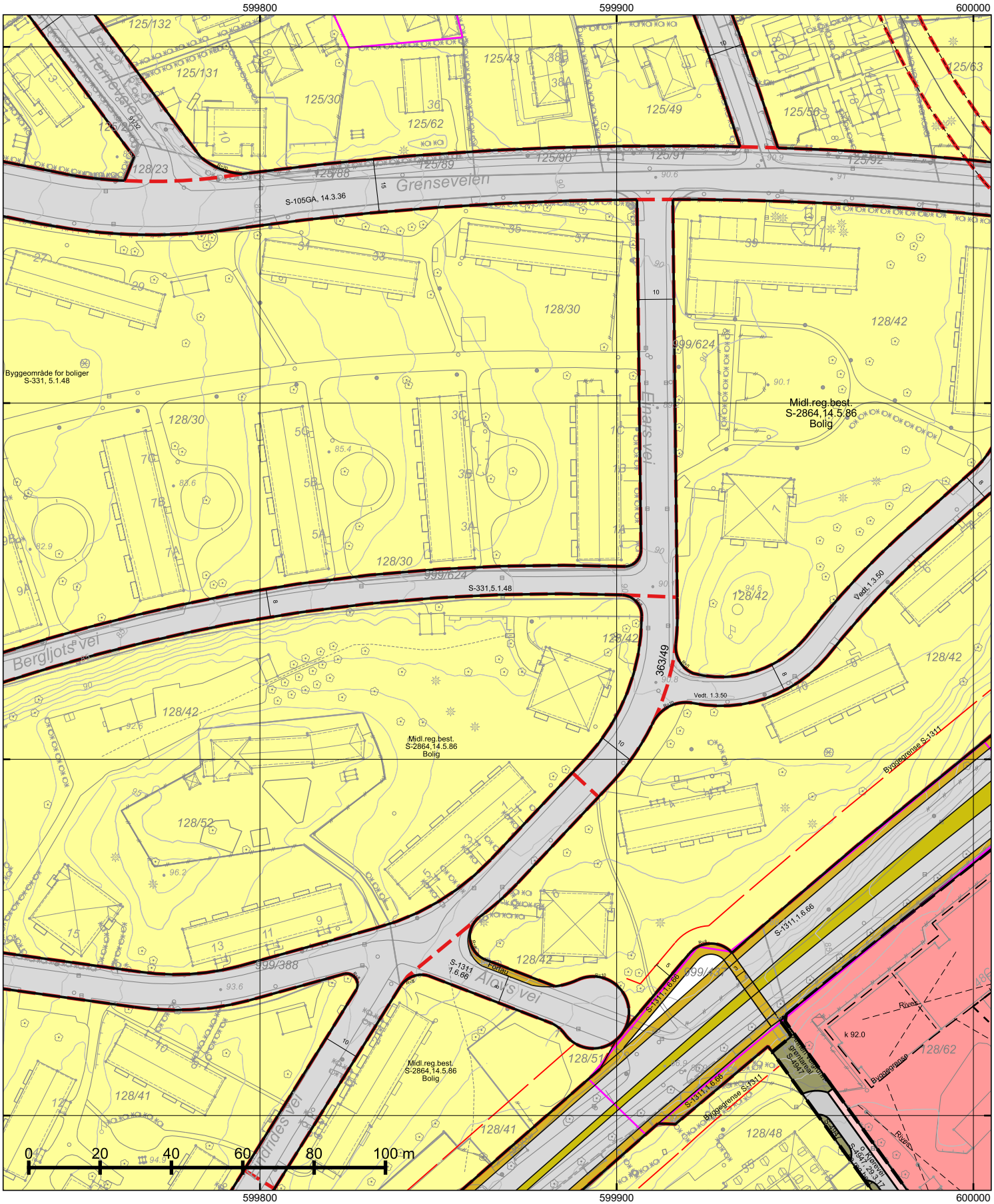
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 17.02.2025 Målestokk 1: 2000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

Reguleringskart

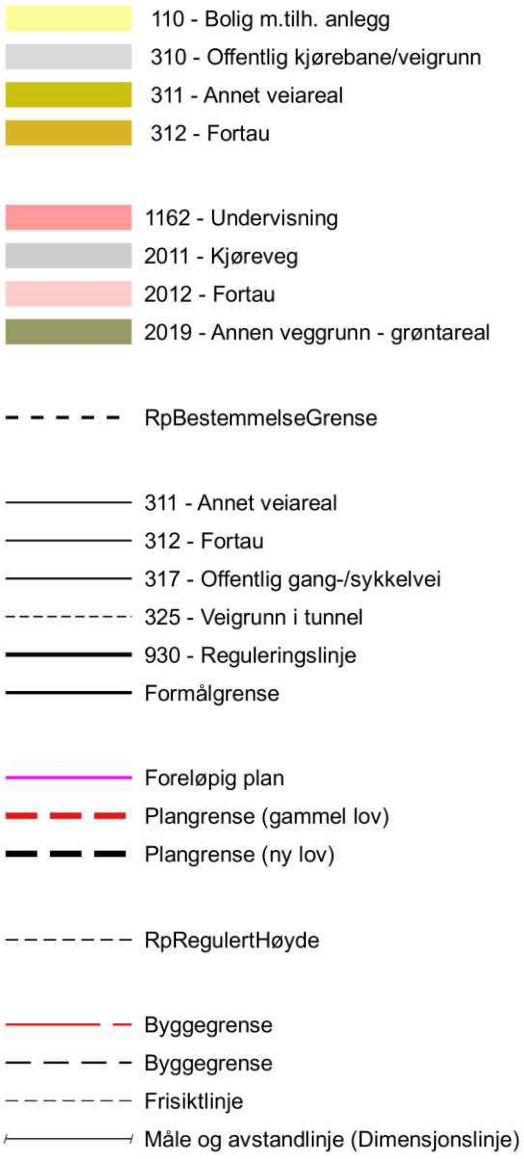
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

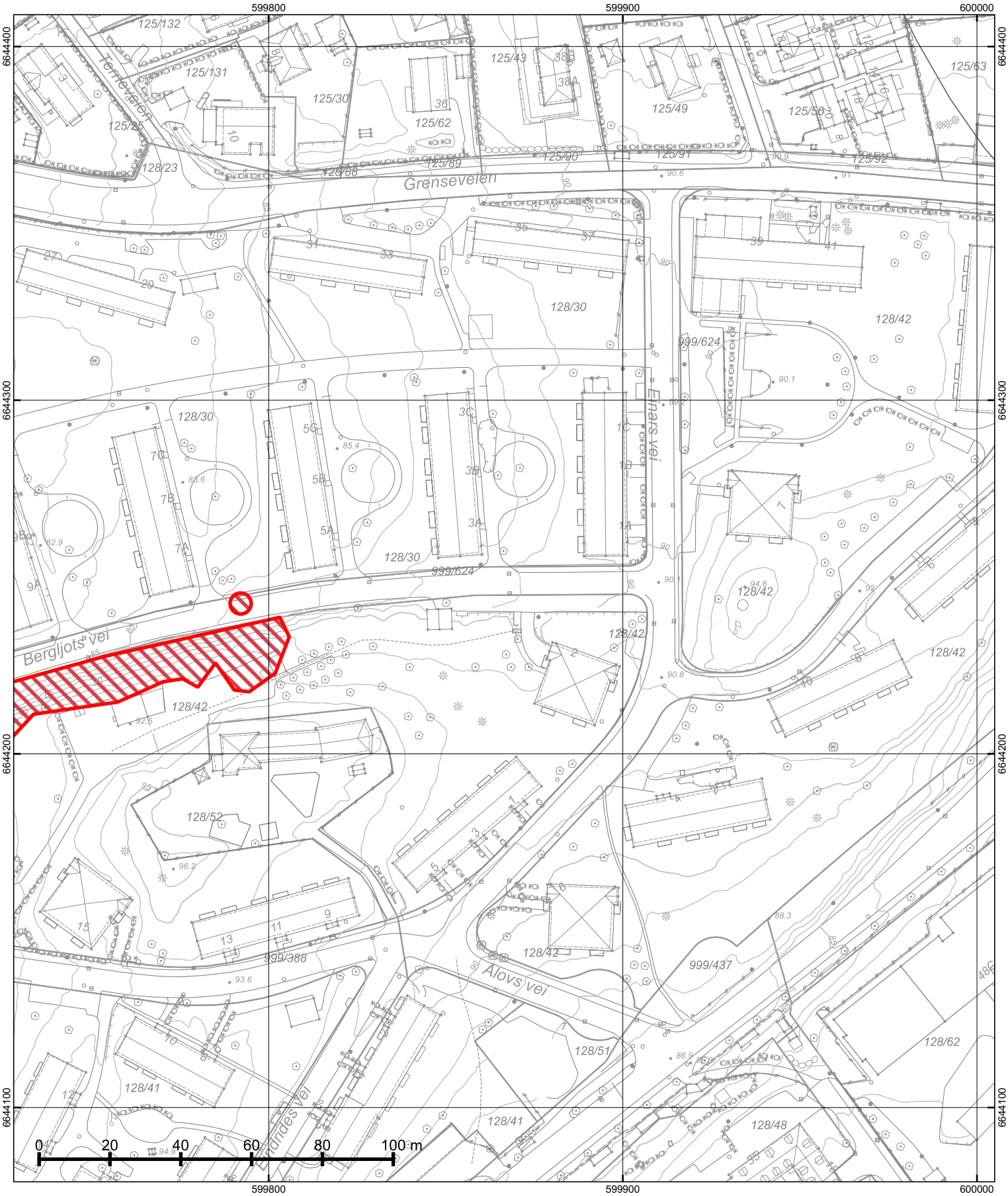
PlottID/Best.nr: 138572/ 86505765
Adresse: BERGLJOTS VEI 2
Gnr/Bnr: 128/42
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005778
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

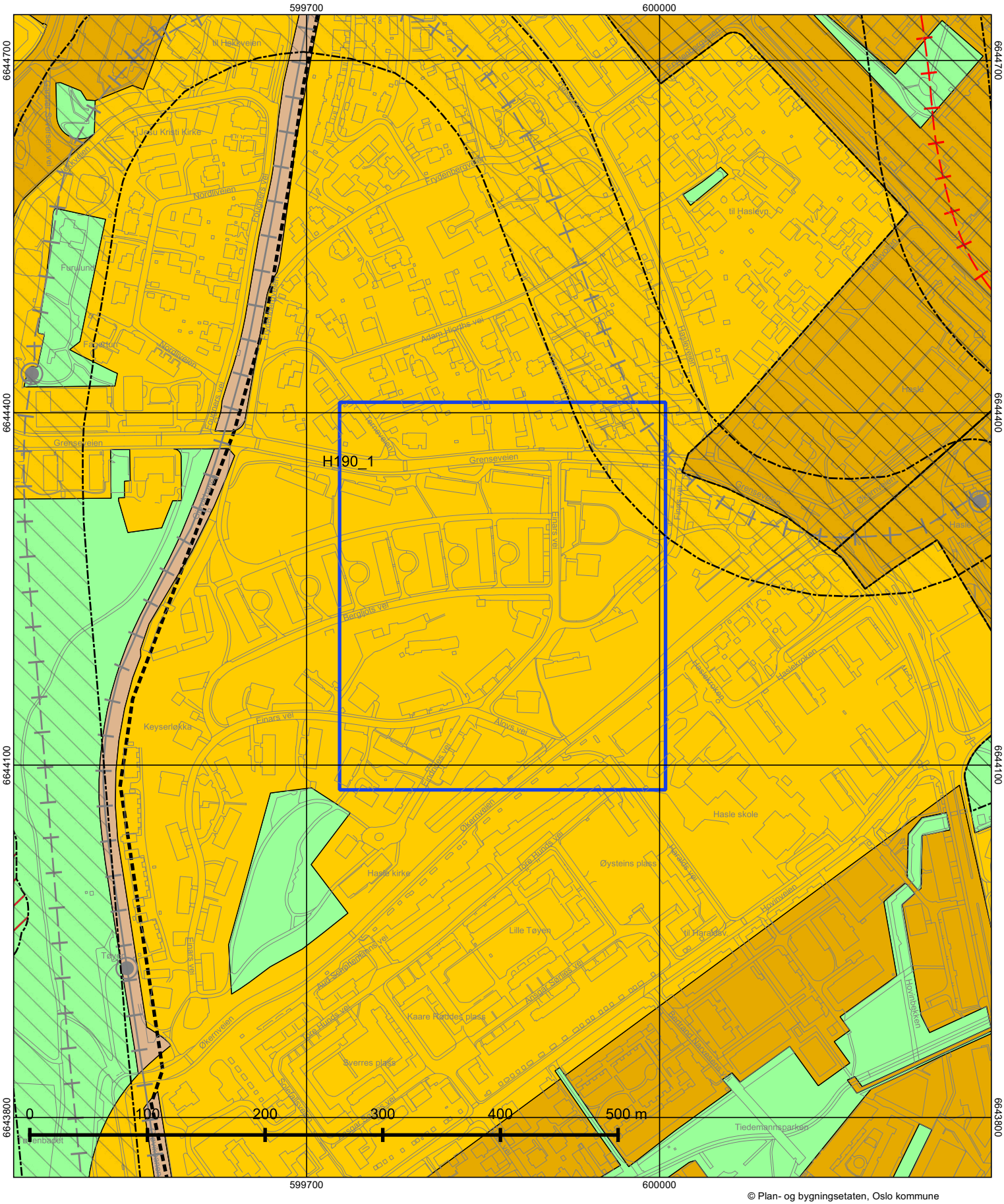
Naturmangfold

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

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

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005778
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

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

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

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

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

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

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

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr. 98/1950.

distr.nr.

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

nemlig: —Våningshus—

På matr.nr.

Gr.nr. 128. br.nr. 1. blokk 19.

Tomt nr. vei nr. Grenseveien, Kayserløkka.

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

Anmelder: Ark.ne P. Rygnan, O. Tveten og K. Colbiørnsen.

Ansvarshavende: Bygm. J. Hannemyr. c/o Moderne Bygg A/S Bentsebrugt. 31.

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

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

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

Attest er innkommet fra:

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

Feiervesenet 22/2-1952. heiskontrollen

Gebyr beregnet etter regulativet:

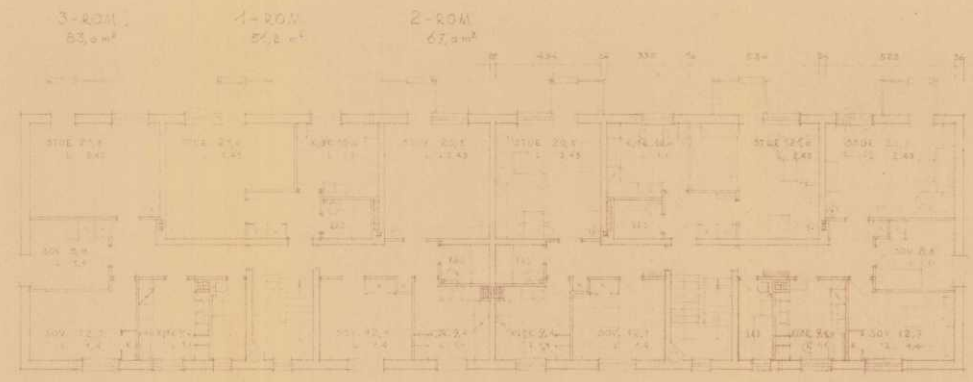
Oslo, bygningskontrollen den 7. januar 1953.

Thor Bjørnseth

BYGNINGSINSPEKTØR.

Skjema B. 23.

BYGN...
D.l.nr. 225 u
Mottatt 0 JULI 1949
Gnr. 123 Bnr. 1
Bl.nr. 4



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] * 68 30 40

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	128/42 Einars vei 2,4	Journalnr.	86/2385
Arbeidets og bygningens art	Fasadeforandring	Innlevert	21.5.86
Byggherre	Keyserløkka Øst Brl. v/E. Furulund, Økernvn. 84, 0575 Oslo 5		
Anmelder	Thams og Gaare Ark. kont. Drammensvn. 6, 0255 Oslo 2		

EG/BH

Oslo, den 15.august 1986

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. æ approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 10.6.86 på kartet.

Utskifting av vinduer, tilleggsisolering og bekledning av yttervegger med Coloroc fasadeplater godkjennes som byggemeldt.

Brann:
Yttervegger med veggkledning skal utføres i henhold til forskriftenes kapittel 30:512, 30:513 og 30:514.

Tegninger og nabovarsel ligger i sak på Grenseveien 39-41.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Skj. B 17

Tore Berntzen
Overarkitekt

Ellen Gulbrandsen

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 3 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før tre-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Statens arbeidstilsyn, 2. distrikt.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Fasadeforandring

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Einars vei 2,4	Gnr.128, bnr.42	86/2385

Byggherre	Ansvarshavende
Keyserløkka øst brl. v/E.Furulund, Økernveien 84, 0575 OSLO 5	Ing.Per Steenfeldt-Foss Boks 2915 Tøyen 0608 OSLO 6
ARJ/bs	

Dato
11.september 1987.

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

For bygningssjefen

fung. Bygningsinspektør
Arild R.Johannessen

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

Skj. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 14102010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200814231-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Nina Ubisch | Arkivkode: 531

Byggeplass:	EINARS VEI 2 - 4	Eiendom:	128/42
Tiltakshaver:	Keyserløkka øst borettslag	Adresse:	Finns vei 7, 0575 OSLO
Søker:	Bislet Arkitekter AS	Adresse:	St. Olavs Plass 3, 0165 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - EINARS VEI 2 - 4

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Nina Ubisch - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - for enhetsleder Marianne Kaperdal

Kopi til:

Keyserløkka øst borettslag, Finns vei 7, 0575 OSLO, stein.bugge@getmail.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Einars vei 2, 0575 Oslo
Gnr. 128, Bnr. 42, andelsnr. 181 i BORETTSLAGET KEYSERLØKKA ØST , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260464

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.
