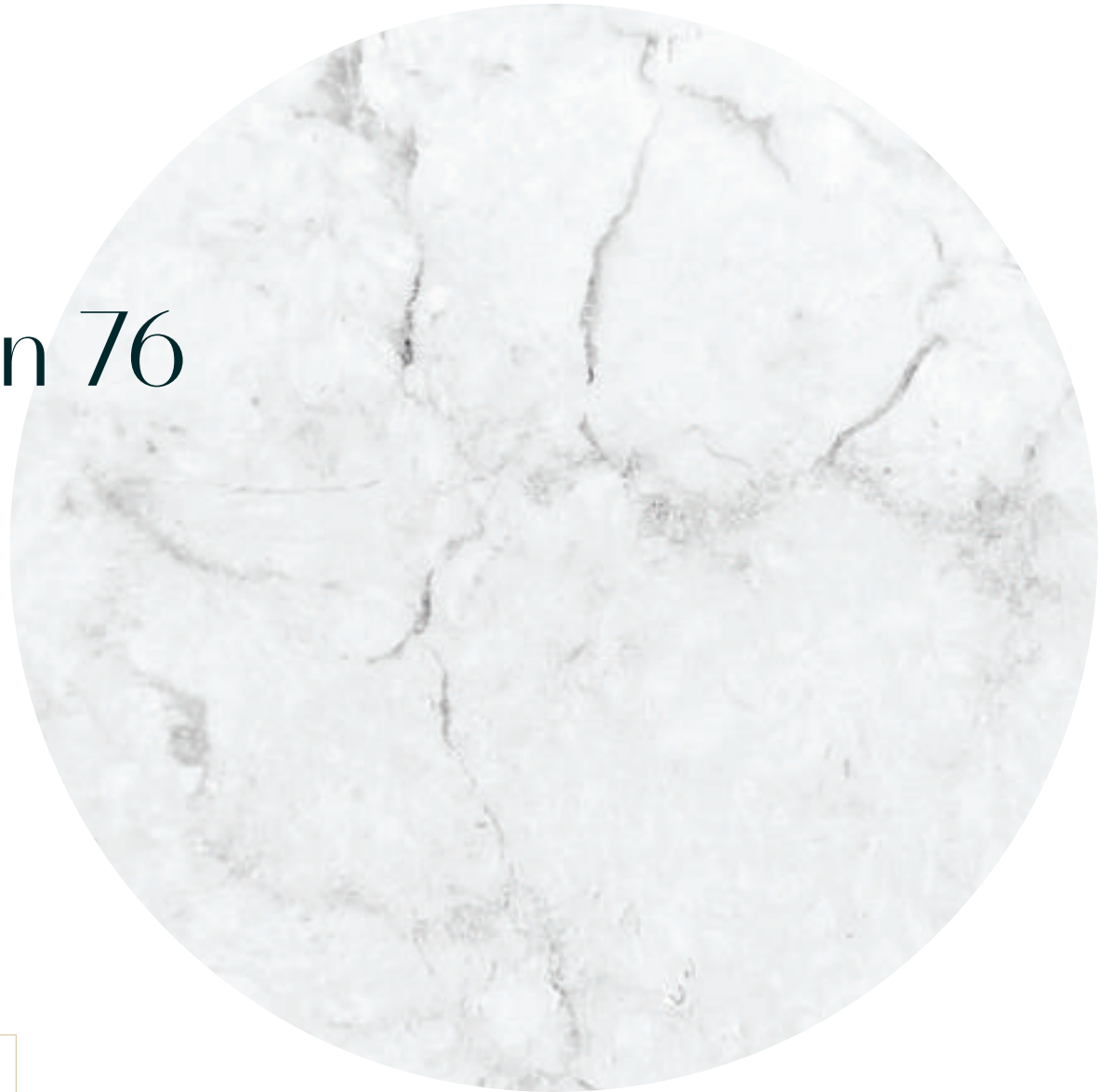


Økernveien 76



Velkommen til

Økernveien 76



Salgsoppgaven produsert 15. mai 2025

Keyserløkka

Gjennomgående 3-roms leilighet med balkong, peis og separat kjøkken - God planløsning - Nær kollektivt - Null innsyn

Prisantydning	5 000 000,-
Fellesgjeld	213 356,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	5 222 918,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 929,-
BRA-i	64 kvm
Totalt BRA	72 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1951
Megler	Emil Espeland Jacobsen
Telefon	482 24 921
E-post	e.jacobsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Økernveien 76! En lys og trivelig 3-roms leilighet på populære Keyserløkka! Området er kjent for å være en grønn oase med sine flotte fellesområder og gangstier mellom bebyggelsene, samtidig som du bor sentrumsnært uten bystøy.

Boligen ligger fint til i 2. etasje, har en gjennomgående planløsning og en trivelig balkong hvor du kan nyte morgen- og formiddagssol. I stuen står en stemningsfull peisovn som skaper varme og hygge på kjølige dager, og rommene føles lyse og romslige.

Fremtredende kvaliteter:

- Balkong på 7 kvm
- Peisovn i stue
- Separat kjøkken
- To gode soverom
- Veldrevet borettslag
- Grønne friområder og god plass mellom blokkene
- Gangavstand til helt nye Tøyenbadet
- Parkeringsleie etter venteliste
- Gjesteparkering

Velkommen til en hyggelig visning!

Arealer og innhold

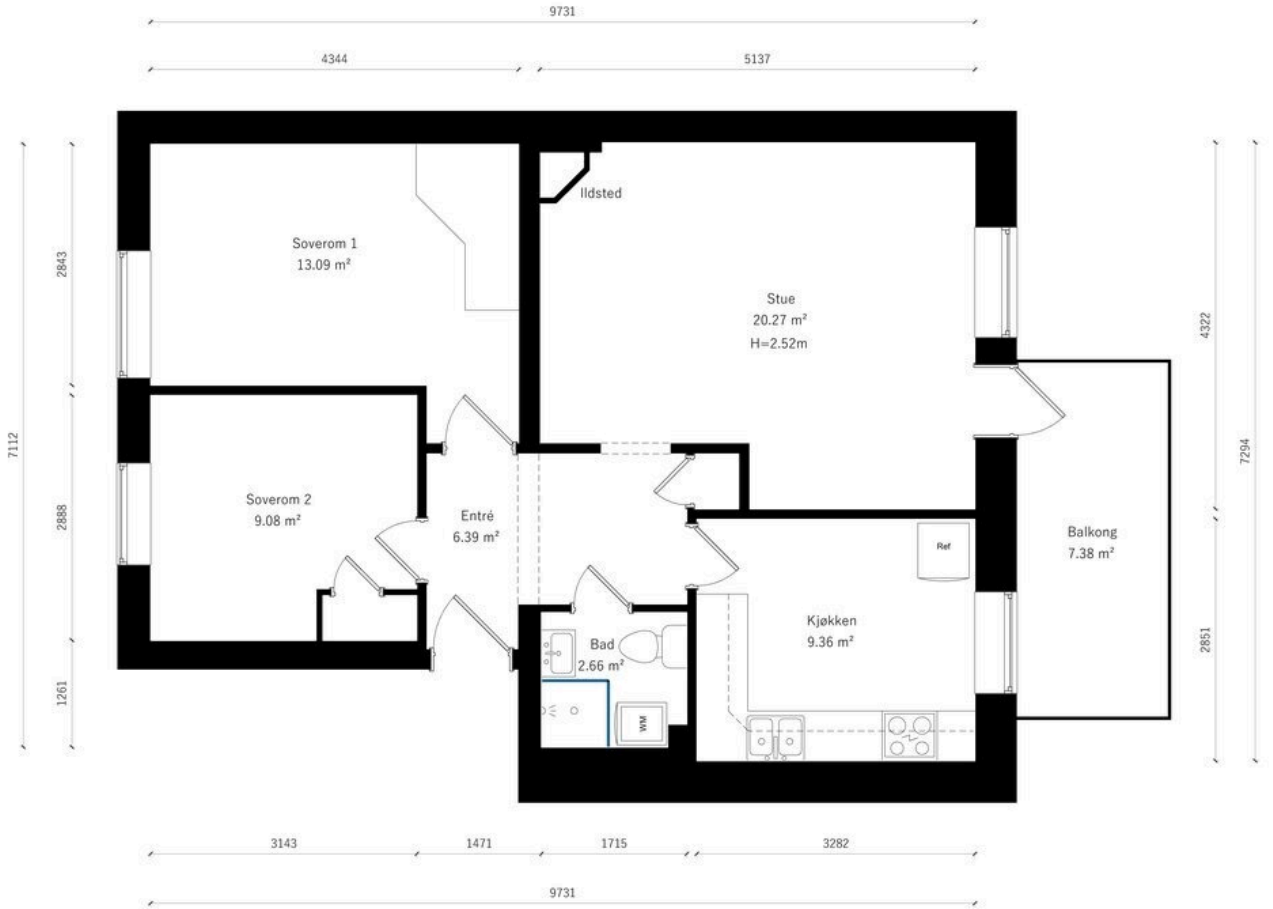
BRA-i:	64 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	72 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Bad, entré, kjøkken, 2 soverom og stue.
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 6 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 2 kvm.



Økernveien 76

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D
















































76







Informasjon

Økernveien 76

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0127/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Økernveien 76, 0575 OSLO
Gnr 128, bnr 42 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 96 i Keyserløkka Øst Borettslaget, org.nr. 950158506

Selger
Jørgen Nordvik Aasen

Kjøpesum og omkostninger
5 000 000,- (Prisantydning)
213 356,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 213 356,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 222 918,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 232 218,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1951

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 64 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 72 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Bad, entré, kjøkken, 2 soverom og stue.
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 6 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 2 kvm.

Innhold

Boligen inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom. Fra stuen er det utgang til balkong.

I tillegg disponerer boligen en loftsbod med gulvflate målt til 6 kvm (målbart areal ca. 2 kvm) og en kjellerbod på ca. 6 kvm. Bodene er merket med 2023.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Stue
Lys og innbydende stue med store vindusflater og utgang til balkong. Her er det god plass til både sofagruppe, TV-seksjon og annet møblement. Vedovnen med glassdør skaper både varme og hygge. Nye røykrør ble montert i pipene i borettslaget i 2023.

Balkong
Romslig balkong på ca. 7,3 m^2 med sydøstvendt beliggenhet som gir deilig morgen- og formiddagssol – fra soloppgang til ca. kl. 14:30. Balkongen har støpt dekke, og her finnes både stikkontakt og utelys. I følge borettslagets årsberetning ble fasaderehabilitering og nye balkonger ferdigstilt i 2010.

Kjøkken
Praktisk kjøkken med flislagt gulv og fliser mellom benkeskap og overskap. Innredning fra IKEA med glatte fronter, trebenkeplate med nedfelt oppvaskkum og ett-greps blandebatteri (byttet i 2022). Ventilator med kullfilter. Det er nisje for komfyr og oppvaskmaskin, samt plass til frittstående kjøleskap/fryser. Åpen hylleløsning for mikroovn. I følge tidligere salgsopplysninger er kjøkkenet fra 2007.

Bad
Badet er flislagt og innredet med dusjhjørne, servant med ett-greps blandebatteri og gulvstående toalett (byttet i 2019). Det er opplegg for vaskemaskin. Ifølge tidligere salgsopplysninger ble alle bad i borettslaget rehabilitert i regi av borettslaget i 1998.

Soverom 1
Romslig hovedsoverom malt i en delikat farge som skaper en rolig atmosfære. Det er god plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider. Stort garderobeskap medfølger. Vindu gir godt lys og mulighet for lufting.

Soverom 2
Et lyst og anvendelig rom med plass til dobbeltseng, nattbord og skrivepult. Rommet egner seg godt som barnerom, kontor eller gjesterom. Stort vindu sørger

for naturlig lysinnslipp.

Entré
Lys og praktisk entré som binder boligen godt sammen. Her er det knagger for oppheng og plass til kommode eller skoskap etter ønske. Dørtelefon er plassert i nærheten av ytterdøren.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser de leier ut etter ventelisteprinsippet. Fra 01.02.2025 koster det kr. 400,- pr. mnd for leie av plass.

Borettslaget har gjesteparkering.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Solid Rør AS, Byttet toalett, Mars 2019.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Bad renovert i regi av borettslag, før min eie.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Installert LED-lys med bevegelsesensor bod (kjeller + loft), i regi av borettslag, Januar 2025. Piperehabilitering, i regi av borettslag, Oktober 2023.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ikke like aktult for denne bolig i 2. etg, men borettslag måler radon i 1. etg hvert 5. år. Sist i Januar 2025.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Liten sprekk i en flis. På vegg (brysthøyde). Fra før min eie.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ikke i denne leilighet. Skjeggkre oberservert i andre leiligheter i borettslaget. Bekjempet i regi av borettslag, april 2023.

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden er pusset og malt. Skråtakskonstruksjon i tre tekket med takstein. Vinduer med 2-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede. Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.
Balkongdør fra 2010 med glassfelt.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Det er hullydsregistrering i fliser på kjøkkenet
- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre
- Døren til kjøkkenet subber i karmen
- Eldre flater, enkelte gamle borehull som er tettet med silikon
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen
- Det er påvist skader på baderomsinnredning
- Kun naturlig ventilasjon
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vann- og avløpsledninger
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank
- Det finnes ikke noen fullgod oversikt på EL-anlegg

Innbo og løsøre

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-

10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Det er montert elektrisk panelovn som varmekilde. Vedovn i stuen. Varme i baderomsgulvet.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et strømforbruk i 2024 på 4 714 kWh (kr. 5 847,- inkl. alt strøm, påslag, månedsbeløp og nettleie (Energiledd, Fastledd)). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 929,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, trappevask, kabel-tv/bredbånd grunnpakke, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, renter, avdrag m.m.

Herav:
Felleskostnader 4.379,-
Trappevask 140,-
TV - internett 410,-

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 459 063,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 836 252,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 268 andelsleiligheter. Keyserløkka Øst Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950 158 506. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Borettslagets hjemmeside: www.keyserlokkaost.no
Borettslaget har installert OBOS Nøkkel på ytterdørene - digitale nøkler på mobilen levert av OBOS og det norske teknologiselskapet Unloc.
Fellesvaskeriene er i Finns vei 5, Økernveien 80 og Einars vei 4,5 og 17.

Inngåtte avtaler/kontrakter
- Aker P-drift for kontroll av parkering på borettslagets interne veier og gjesteparkering. Elektronisk registrering for gjesteparkering.
- Oslo Veggdyrkontroll avtale for utlegg og kontroll av åtekasser.
- Gamle Oslo Servicesentral (GOS) utfører trappevask onsdag og torsdag.
- Fellesvaskeriene er i Finns vei 5, Økernveien 80 og Einars vei 4,5 og 17.
- Lynet har avtale med om levering av datasignaler som et individuelt tillegg til kollektivavtalen med Telia.
- Vaktmestertjeneste ivaretas av GOS.
- Det er inngått serviceavtale på søppelanleggene samt årlig vask av brønnene.
- Guthorm Hoff AS har avtale om vedlikehold av hekker/busker, samt skråningene mot Økernveien og Bergljots vei.
- Gårdreform Snø og Grønt AS klipper de større plenarealene.
- Hasle skolekorps har avtale om leie av lagerrom grunnet liten plass på nye Hasle skole.
- Mer (Grønn kontakt) drifter infrastrukturen for ladeanlegg Elbil.

Arbeider 2024
Det er besluttet å installere vannmålere i alle leiligheter. Dette vil si at de går fra å ha stipulert forbruk for hver kvadratmeter bruksareal boligen har til å betale for reelt forbruk vann inn/ut. Samtidig med denne jobben vil de eldre stoppekranene i kjellerne bli skiftet ut.

Større vedlikehold og rehabilitering
2021 Vedlikehold røykluker
2020 Installasjon av LED-lys i oppganger og oppussing oppganger ferdigstilt
2019 Infrastruktur EI-bil lading. Påbegynt oppussing oppganger
2018 Rehabilitert toalettene i velferdslokal og oppgradert til Get Safe II
2017 5-årskontroll brannslokkingsapparater og renset kanaler utluft kjøkken og bad
2016 Etablert velferdslokale med kjøkken og Get Safe med brannvarsling til vaktsentral
2015 Etablert overnattingsrom
2014 Parsell- og frukthage etablert og påbegynt treplanen (2014-18)
2013 Uterehabiliteringen ferdigstilt
2012 Vaskeriene rehabilitert og lekeområder/skøytebane ferdigstilt
2011 Nye avfallsbrønner
2010 Fasaderehab.og nye balkonger ferdigstilt
2009 Utvendig rehabilitering påbegynt
2007 Drenering/oppganger

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige

andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 213 356,- pr. 30.04.2025

Lånenummer: OBOS03-98208316478
Type: A
Restsaldo: 52.722.678,-
Restløpetid: 13 år 4 md.
Term pr. år: 12
Rente: Flyt 5,59%
Andel av saldo: 213.356,-
Kapitalkostnader: 1.883,-

Fellesformue

Kr 35 369,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6651903

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 44 389 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Skøytebanen - Borettslaget har et vannelag som islegger banen når forholdene ligger til rette for det.
Velferdslokalet - Her er det mulig å leie lokale og overnattingsrom.

Det er satt opp to sykkelhangarer ved hhv. Einars vei 1 og Økernveien. Hver av hangarene har plass til fem sykler og disse blir leid ut enten for en sesong eller for ett år av gangen.

Borettslaget har parsellhage som kan leies om ønskelig.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

På Keyserløkka vil du bo i grønne og sentrumsnære omgivelser med servicefunksjoner og butikk i nærmiljøet. Keyserløkka er kjent som et veletablert

og trivelig område mellom Hasle, Carl Berner, Tøyen, Kampen og Sofienberg. Store parklignende grøntarealer rundt og mellom bygningene gjør boligområdet til en grønn oase i byen. Dette er et skjermet og rolig boligstrøk som er velegnet for alle og enhver.

Keyserløkka ligger sentralt med et rikholdig servicetilbud og det meste av fasiliteter. Området har egen nærbutikk i begynnelsen av Einars vei, og det er kort avstand til Carl Berners plass og Hasle Torg med det meste av forretningstilbud, flere treningssentre og t-bane. Veien er også kort til Tøyen med flere nye utesteder, kaféer og restauranter, bibliotek, nye Tøyenbadet og Tøyenparken, Ola Narr, Botanisk Hage, Munch museet og Sofienbergparken.

Tøyen togstasjon på Gjøvikbanen ligger på Keyserløkka og er en unik mulighet til å ta toget ut i marka eller raskt ned til sentrum. Kanonhallen kulturhus ligger i nærområdet og har mange konserter og øvrige arrangementer i løpet av året. I Tøyenparken arrangeres det Øyafestivalen og andre kulturarrangementer sommerstid. Borettslagets fine og rimelige velferdsrom kan også leies til fester og ulike anledninger, eller til ekstra overnatting. Keyserkiosk er et av områdets fasiliteter - en sjarmerende telefonkiosk fra 60-tallet med "bibliotek" for bokbytting.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Bunnpris i Grenseveien, Coop Mega på Hasle Torg, Kiwi i Grenseveien eller Rema 1000 i Hovinveien. For ytterligere servicetilbud har Ensjø et godt og variert utvalg. Det er kort vei til Hasle Torg, Tøyen senter og Carl Berner handlesenter. I tillegg er det gangavstand til alle Oslos handlegater med alt det innebærer av hovedstadens fasiliteter og servicetilbud.

Området gir god mulighet for offentlig kommunikasjon via buss (60, 21 og 28), og ca. 10 min til trikk (Carl Berner), T-bane (Hasle T-bane/Carl Berner T-bane, tog (Tøyen) og flybuss (Grenseveien).

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 07.01.1953.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål etter bestemmelser i S-2864, datert 14.05.1986. Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Det er kommet et nabovarsel om bygging i nærområde. Skal bygges i Haslevollen 1 og Grenseveien 42.
Saksnummer: 202461379 - Byggesak

Saken gjelder: MI Eiendom AS er eier og tiltakshaver og planlegger utvikling av en større del av plankartets felt B1, hvor det ønskes å etablere et flerfunksjonelt kvartal med boliger og ulike typer næring. Denne søknaden gjelder bygg A1 som første byggetrinn på felt B1. «Bygg A1» omfatter i dette tiltaket tomt 125/69 og 125/70, men ikke tomt 125/68. Total utnyttelse for hele felt B1 skal ikke overstige 31 600 m² BRA, hvorav inntil 19 650 m² BRA skal være bolig. Det er totalt 55 leiligheter i tiltaket.

Pågående plansak
Saksnummer: 202453643
Saken gjelder: Økernveien med sidegater - Gateopprustning
Sakstype: Detaljregulering

Pågående plansak
Saksnummer: 202461139
Saken gjelder: Økernveien 75-81 - Boliger
Planområdet er bebygget med eneboliger opprinnelig fra ca. 1930 tallet og et par nyere boliger fra 80- og 2000- tallet, totalt 11 stk. Eksisterende bebyggelse er foreslått revet. Planen legger opp til bymessig bebyggelse ut mot Økernveien og Grenseveien med plassering i kant av fortau. Bebyggelsen får utadrettet virksomhet i første etasje og det planlegges med inntrukket fasadeliv i denne etasjen som legger til rette for aktivitet.
Sakstype: Detaljregulering

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/128/42:
17.11.1953 - Dokumentnr: 15336 - Erklæring/avtale
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

02.09.1980 - Dokumentnr: 20047 - Skjønn
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.2025 - Dokumentnr: 212383 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven

24.02.1950 - Dokumentnr: 2414 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:128 Bnr:1

04.04.1951 - Dokumentnr: 3790 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:128 Bnr:44

25.05.1955 - Dokumentnr: 990215 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 128 bnr 47

05.09.1955 - Dokumentnr: 11260 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:128 Bnr:52

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke

eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som

følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 520,-

Samlet skal selger betale kr. 149 943,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med

eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 16. mai 2025

Ansvarlig megler

Emil Espeland Jacobsen, Eiendomsmegler/Partner

Tlf. 48224921

Meglerforetaket

Nordvik Løren

Lørenveien 44

0585 OSLO

Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 924 831 332

Vedlegg

Økernveien 76

Økernveien 76

Nabolaget Lille Tøyen/Keyserløkka/Hasle - vurdert av 295 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.)	**5 min**
757 elever, 35 klasser	0.5 km
Teglverket skole (1-10 kl.)	**8 min**
694 elever, 51 klasser	0.6 km
Sinsen skole (1-7 kl.)	**18 min**
589 elever, 30 klasser	1.5 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	**7 min**
380 elever, 15 klasser	0.5 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	**9 min**
504 elever, 32 klasser	0.7 km
Hartvig Nissens skole	**16 min**
630 elever	1.3 km
Valle Hovin videregående skole	**17 min**

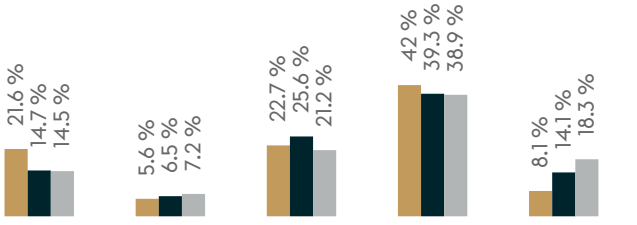
Offentlig transport

Einars vei	**3 min**
Linje FB5A, 21, 28	0.2 km
Hasle	**5 min**
Linje 5	0.4 km
Tøyen stasjon	**11 min**
Linje RE30, R31	1 km
Carl Berners plass	**12 min**
Linje 17	1.1 km
Oslo S	**9 min**
Totalt 24 ulike linjer	3.3 km

Barnehager

Teglverket barnehage (1-5 år)	**7 min**
161 barn	0.6 km
Keyserløkka barnehage (3-5 år)	**7 min**
36 barn	0.6 km
Espira Marienfryd barnehage (1...	**8 min**
115 barn	0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lille Tøyen/Keyserløkka/H...	4 830	2 159
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil

Sport

Skjønnhaug skole	4 min
Teglverkstomta Idrettshall	6 min
SATS Hasle	3 min
STERK treningssenter	12 min

«Fantastisk sted å bo med barn!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Økernveien 76, 0575 OSLO
OSLO kommune
gnr. 128, bnr. 42
Andelsnummer 96

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 05.05.2025 **Rapportdato:** 12.05.2025 **Oppdragsnr.:** 13722-3075 **Referansenummer:** ON7986

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum
Uavhengig Takstingeniør
erik@taksthuset.no
900 88 685

Økernveien 76, 0575 OSLO
Gnr 128 - Bnr 42
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Økernveien 76, 0575 OSLO
Gnr 128 - Bnr 42
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden er pusset og malt.

Skråtakskonstruksjon i tre tekket med takstein.

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2010 med glassfelt.

Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Balkongen er på ca. 7,3 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen. Balkongen er omtrent sydøstvendt. Fasaderehabilitering og nye balkonger ble ferdigstilt i 2010 i følge borettslagets årsberetning.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat. Fliser på kjøkkenet. Veggflater: Malte flater/malt strie. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipeløp i tegl. Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i stål. Feieluke/sotluke lokalisert i kjeller og på loft. Det er montert nye røykrør i pipene i borettslaget i 2023.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal.

Eldre glatte innerdører med terskler.

Oppvarming: Det er montert elektrisk panelovn som varmekilde. Vedovn i stuen. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Eldre flislagt bad med dusjhjørne, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin (smal type). Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. I følge nettannonse fra forrige salg ble alle badene i borettslaget rehabilitert i regi av borettslaget i 1998.

Wc er byttet i 2019. Arbeidet ble utført av Solid Rør AS. Arbeidene ble utført av Comfort Bryn AS. Det er fremlagt fakturaer på utførte arbeider.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Naturlig ventilasjon (ikke vifte) med avtrekksventil i himling. Overstrømmingsspalte under døren for tilluft.

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr. Frittstående kjøleskap/fryser. Nisje til oppvaskmaskin. Åpen hylle i overskap til mikroovn. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er byttet blandebatteri i 2022.

Kjøkken fra 2007 i følge nettannonse fra forrige salg.

Ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Plastrør i benkeskapet. Bad: Forkrommede rør trukket ned fra himling til blandebatterier. Hovedstoppekran over luke i himling.

Synlige avløpsrør er av plast. Nyere soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig over himling å badet.

Naturlig ventilasjon. Avtrekksventil på badet. Friskluftsventiler i soverommene og stuen. Ventilator med kullfilter på kjøkkenet. Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Kanaler for ut- luft av kjøkken og bad er renset i 2017 i følge årsberetningen.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

Innebygget varmtvannsbereder på ca. 115 liter plassert på kjøkkenet.

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 5 kurser. Hovedsikring på 40 A.

Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

Arealer Gå til side

Økernveien 76, 0575 OSLO
Gnr 128 - Bnr 42
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

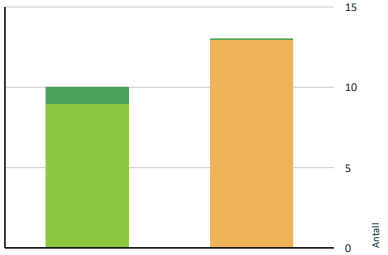
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Økernveien 76, 0575 OSLO
Gnr 128 - Bnr 42
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1951

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med laminat, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2010 med glassfelt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Gulvet har terrassebord. Avrenning gjennom åpning i balkongen koblet til nedløp. Høyde på rekkverk er ca. 100 cm. Balkongen er på ca. 7,3 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen.

Balkongen er omtrent sydøstvendt. Fasaderehabilitering og nye balkonger ble ferdigstilt i 2010 i følge borettslagets årsberetning.

TG 1 Andre utvendige forhold

Borettslaget har en vedlikeholdsplan som er tatt inn i borettslagets årsberetning. Planen har et statusfelt med "planlagt", "til vurdering" og "utført". Det følger ikke noen tekniske forklaringer på tiltak som vurderes. Planen er ikke datert, men er tatt inn i årsmøteinnkalling for 2024 (som er siste tilgjengelige årsmøteinnkalling).

TG satt i dette punktet gjelder kun det faktum at det er utarbeidet en relevant vedlikeholdsplan. Det er ikke en vurdering på byggets tilstand. Det henvises til planen for detaljer og fremtidige planer.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat. Veggflater: Malte flater/malt strie. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

TG 2 Overflater - 2

Gulv: Fliser på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er hullydsregistrering i fliser på kjøkkenet. Avviket er ikke synlig. Hullydsregistrering betyr at det er manglende heft mellom underlag og flis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Over tid kan fliser løsne som følge av dårlig heft. En indikator kan være at flisfuger begynner å sprekke opp. Avviket er ikke synlig og det er ikke nødvendig med utbedring før eventuelt flisene løsner fra underlaget og/eller at fugene begynner å sprekke opp.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i soverom og i stue.

Største avvik er målt til ca. 6 mm. gjennom hele stuen og ca. 8 mm. på to meters lengde i samme rom. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Pipeløp i tegl. Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i stål. Feieluke/sotluke lokalisert i kjeller og på loft. Det er montert nye røykrør i pipene i borettslaget i 2023.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal.

TG 2 Innvendige dører

Eldre glatte innerdører med terskler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Bruksslitasje. Døren til kjøkkenet subber i karmen.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Justere kjøkkendør. Kjøpere må selv vurdere behov for bytte av av dører. Bruksslitasje er kun estetisk og har ingen praktisk betydning.

Oppvarming

Det er montert elektrisk panelovn som varmekilde. Vedovn i stuen. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Eldre flislagt bad med dusjhjørne, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin (smal type). Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. I følge nettannonse fra forrige salg ble alle badene i borettslaget rehabilitert i regi av borettslaget i 1998.

Wc er byttet i 2019. Arbeidet ble utført av Solid Rør AS. Arbeidene ble utført av Comfort Bryn AS. Det er fremlagt fakturaer på utførte arbeider.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Takess i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre flater. Enkelte gamle borehull. Hullene er tettet med silikon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendig. Utbedring/bytte av flis bør ses opp mot eventuell rehabilitering.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 22 mm. Høyde på terskel er ca. 10 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk med klemring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ukjent membranløsning i våtsoner på veggene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekklister fra entreprenør etc.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Badet fungerer, men man må være generelt oppmerksom på at bygningskonstruksjoner har en levetid og at over tid vil konstruksjoner svekkes.

Installering av dusjkabinett anbefales på eldre bad for god kontroll av dusjvann.



Sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Økernveien 76, 0575 OSLO
Gnr 128 - Bnr 42
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjhjørne med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin (smal type installert på befaring). Gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Delaminering på servantskap.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Eventuelt bytte servantskap.



Delaminering på servantskap.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon (ikke vifte) med avtrekksventil i himling. Overstrømmingsspalte under døren for tilluft.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr. Frittstående kjøleskap/fryser. Nisje til oppvaskmaskin. Åpen hylle i overskap til mikroovn. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er byttet blandebatteri i 2022.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Krav kom i 2010. Kjøkken fra 2007 i følge nettannonse fra forrige salg.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Plastrør i benkeskapet. Bad: Forkrommede rør trukket ned fra himling til blandebatterier. Hovedstoppekran over luke i himling.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er noe rust på stoppekranen. Skjønnsmessig vurdert som overflaterust. Årsaken kan være kondensvann.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kontakt eventuelt rørlegger for vurdering.



Stoppekran

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Nyere soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig over himling å badet. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Soilrør i bygårder og blokker er ofte borettslagets/sameiets ansvarsområde uten at dette er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Avtrekksventil på badet. Friskluftsventiler i soverommene og stuen. Ventilator med kullfilter på kjøkkenet. Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Kanaler for ut- luft av kjøkken og bad er renset i 2017 i følge årsberetningen.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

TG 2 Varmtvannstank

Innebygget varmtvannsbereder på ca. 115 liter plassert på kjøkkenet.

Berederen er innebygget og ikke mulig å inspisere. Ukjent alder, kanskje fra 2007 (alder på kjøkken), men dette er ikke bekreftet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke mulig å vurdere berederen utover at det ikke er synlig lekkasjesikring på berederen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Berederen fungerer, det er varmt vann i anlegget. Det er ikke synlig fukt på gulv eller benkeskapet. På bakgrunn av ovenstående vurderes at tiltak ikke er nødvendig. Vær likevel oppmerksom på at lekkasjer kan oppstå på eldre beredere.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 5 kurser. Hovedsikring på 40 A.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eldre bygg og leilighet. Det finnes ikke noen fullgod oversikt fra tidligere eiere.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Økernveien 76, 0575 OSLO
Gnr 128 - Bnr 42
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. 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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

TG 0 Brannteknikse forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknikse forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknikse forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknikse forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

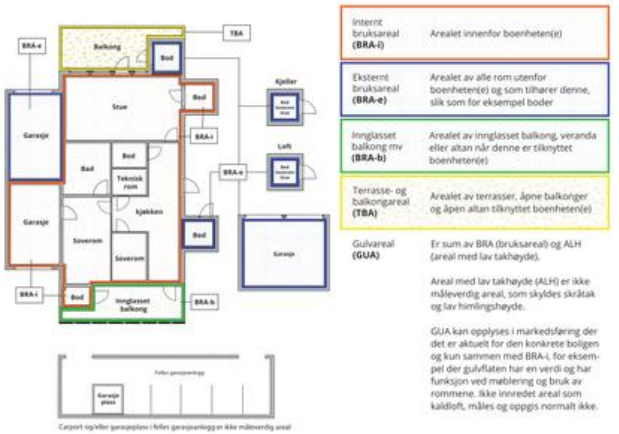
Hva er måleverdig areal?

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 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

Økernveien 76, 0575 OSLO
Gnr 128 - Bnr 42
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	64			64	7
Kjeller		6		6	
Loft		2		2	
SUM	**64**	**8**			**7**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, entré, kjøkken, 2 soverom, stue		
Kjeller		Kjellerbod	
Loft		Loftsbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 2,52 m. i stuen.

Balkong (TBA) på ca. 7,3 m², avrundet til 7 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 6 m². Loftsbod med gulvareal på ca. 6 m². Loftsboden har skråtak. Målbart areal er avrundet til 2 m². Bodene er merket med 2023. Boder er påvist av eier og merket med leilighetsnummer. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i rapporten. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	64	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Jørgen Nordvik Aasen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Økernveien 76

Hjemmelshaver
Keyserløkka Øst Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
2023/KEYSERLØKKA ØST BORETTSLAGET	950158506	2023	OBOS	Aasen Jørgen Nordvik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
96	100	4 500	35	*31.12.2024*	214 000	*01.04.2025*

Kommentar
Opplysninger om fellesgjeld/-formue er hentet fra forr. fører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Keyserløkka i Oslo. Gangavstand til Hasle Torg og Carl Berner. Godt utvalg av servicetilbud og forretninger i området. Lokal matbutikk inne på området. Godt utbygget kollektivtilbud med T- bane og buss. Området er godt dekket med barnehager og skoler. Nærmeste matforretning er Bunnpris Grenseveien.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-2864.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Økernveien 76, 0575 OSLO
Gnr 128 - Bnr 42
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6651903			

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører	05.05.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	05.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Økernveien 76, 0575 OSLO
Gnr 128 - Bnr 42
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Økernveien 76, 0575 OSLO
Gnr 128 - Bnr 42
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ON7986

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
11. mai 2025

Oppdragsnummer
21-0127/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Økernveien 76, 0575 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Jørgen Nordvik Aasen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. august 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: (via borettslag)
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Solid Rør AS, Byttet toalett, Mars 2019.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke i min eie.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad renovert i regi av borettslag, før min eie.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert LED-lys med bevegelsesensor bod (kjeller + loft), i regi av borettslag, Januar 2025. Piperehabilitering, i regi av borettslag, Oktober 2023.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ikke like aktult for denne bolig i 2. etg, men borettslag måler radon i 1. etg hvert 5. år. Sist i Januar 2025.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

Eventuell kommentar: Liten sprekk i en flis. På vegg (brysthøyde). Fra før min eie.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Ikke i denne leilighet. Skjeggkre oberservert i andre leiligheter i borettslaget. Bekjempet i regi av borettslag, april 2023.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ved salg, 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave ved forrige salg, 2018.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du 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/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 21-0127/25

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Milla Johnsen
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: m.johnsen@nordvikbolig.no

8480747 60/2023 30.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 29.04.2025.

Boligselskap:	60 Keyserløkka Øst Borettslag
Organisasjonsnr:	950.158.506
Andelseier:	Jørgen Nordvik Aasen
Leieobjektnr:	2023
Adresse:	Økernvn 76, 0575 OSLO
Andelsnummer:	96
Borettsinnskudd:	kr 4.500,–
Hjemmeside:	http://www.keyserlokkaost.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6651903.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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.
- Felleskostnader: Øker med 5 % fra 01.10.2024
- Leie av ulike lokaler: Øker med 5 % fra 01.02.2025
- Felleskostnad parkering: Øker til kr. 400,-/mnd./plass fra 01.02.2025
- Leietillegg påbygg: Siste økning var 12 % fra 01.01.2023

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS03-98208316478	A	52.722.678,-	13 år 4 md.	12		Flyt	5,42%

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:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.929,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	4.379,-
Trappevask	140,-
TV - internett	410,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	732,-	11.329,-	35.369,-	216.939,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS03-98208316478	213.356,-	1.883,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 214.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anne Solheim tlf.22 86 56 08 ev. pr. e-post: anne.solheim@obos.no.

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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 60
Keyserløkka Øst Borettslag

Velkommen til årsmøte i Keyserløkka Øst Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
29. mai 2024 kl. 18:00, Hasle kike.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2023
6. Fastsettelse av honorarer
7. Rikare dyreliv på Keyserløkka!
8. Radonmåling
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Keyserløkka Øst Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styret foreslår Jardar Bakke som møteleder.

Forslag til vedtak

Jardar Bakke velges.

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 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000.

Sak 7

Rikare dyreliv på Keyserløkka!

Forslag fremmet av:
Kjetil Tvedt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Foreslår at Keyserløkka øst setter seg som mål at vi legg bedre til rette for eit rikare dyreliv. Dette kan f.eks inkludere at ein vurderer å ha meir eng der det i dag er gras, gjerne vurdere det på alle areal utanom arealet rundt skøytebanen (mellom Grenseveien, Finns vei, Einars vei.

Vidare kan ein la det gro igjen i det vesle skogholtet mellom blokkene i Finns vei og Økernveien, dette vil kunne legge til rette for at dyr kan etablere seg her.

Styrets innstilling

Styret er opptatt av å tilrettelegge for biologisk mangfold. Vi har nylig etablert to blomsterenger på området i samarbeid med fagekspertise. Vi har dialog med firmaet som klipper plenene, med tanke på å la områder stå uklippet i perioder, f.eks. når kløveren blomstrer. Vi dekker også beboeres utlegg til planting av bievennlige planter utenfor oppgangene, etter søknad.

Styret ser en rekke utfordringer med forslaget slik det fremstilles: For det første er det langt flere områder enn rundt skøytebanen som brukes til rekreasjonsformål og hvor det ikke bør etableres blomsterenger. For det andre er det områder som ikke egner seg, blant annet knyttet til grunn- eller solforhold. For det tredje er det svært kostbart å etablere blomsterenger i så stort omfang. Det vil antakelig være behov for å ta opp lån og øke felleskostnader. Vi har en rekke andre vedlikeholdsoppgaver i årene fremover, som styret mener bør prioriteres.

I første omgang må vi la de eksisterende områdene bli godt etablert, men på sikt kan de utvides. Om vi skal utvide blomsterenger, la "skog" gro igjen osv. bør utredes og eventuelt lages en plan da det er mange meninger om hvordan området vårt skal forvaltes. I første omgang går styret i dialog med de som klipper plenene slik at vi veksler på og lar flere områder stå uklippet i lengre perioder.

Forslag til vedtak 1

GF ber styret om å gå i dialog med gartner om etablering av eng på alle områder der det er plen, unntatt området rundt skøytebanen, samt å la ulike "skogsområde" på Keyserløkka Øst gro igjen med tanke på å få eit rikare dyreliv.

Forslag til vedtak 2

Styret foreslår at forslaget utredes nærmere og at det lages en plan for utvikling av det biologiske mangfoldet.

Sak 8

Radonmåling

Forslag fremmet av:
Anne Andersson

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I vårt brl. har det aldri vært gjennomført konkrete radon-målinger i alle leilighetene. Dette ber jeg styret gjøre i neste periode ikke minst pga. av flere innflyttede (også med barn som sikkert leker på gulvet)

Jeg har følgende opplysning fra styret ved en tidligere anledning.

"..... ikke kjenne til hvor det går gjennomgående kanaler på kryss og tvers i et 70 år gammelt bygg" Og det kan også være sprekker i et 70 år gammelt bygg på helt tilfeldige steder. Der kan den tunge gassen RADON sakte og sikker sive inn. Spesielt på badet der vi har nyere og smalere rør enn de gamle.

Strålevernet har nå også innskjerpet tiltaksgrensen til 100 bq. iflg huseiernes Landsforbund. (tidligere 200 Bq i bolig) Tiden er derfor moden for at alle leilighetene bør måles ved felles utdeling og innsamling av måle-bokser.

Styrets innstilling

Det er blitt gjennomført måling i alle leiligheter, men de to siste målingene er gjennomført etter DSAs anbefalinger, dvs. "blokken som en enhet". Da anbefales det at alle leiligheter som har kontakt med bakken måles (1. etasje + kjeller). Videre oppover i etasjene bør et representativt utvalg av leilighetene måles. Her har vi bruk mellom 20 og 30 %. Det måles i minimum to oppholdsrom i hver leilighet. Dersom en måling av blokken som helhet er utført på anbefalt måte og viser at radonnivåene er lave, kan man anta at nivåene er lave også i de leilighetene som ikke er målt.

Forslagsstiller har tatt opp borettslagets praksis med Bydelsoverlegen, men styret har ikke fått pålegg om å endre måten vi har gjennomført målingene på.

Det er iverksatt tiltak i to blokker og det vil være naturlig at disse ikke måles som en enhet, men individuelt.

Dersom det skal måles i alle leiligheten samt kjellere vil det være nærmere 600 sporfilmer som skal administreres og vil være behov for bistand til utlevering og innsamling.

Pr. april 2024 fremgår det ikke av DSAs veiledere at det skal være nye grenser eller noe skjerpelse i forhold til tidligere verdier.

Styret mener at det ikke er nødvendig å gjennomføre måling i alle leiligheter, men at det er tilstrekkelig å fortsatt måle blokkene som en helhet med unntak av de blokkene hvor det er iverksatt tiltak.

Forslag til vedtak 1

I vårt brl. har det aldri vært gjennomført konkrete radon-målinger i alle leilighetene. Dette ber jeg styret gjøre i neste periode ikke minst pga. av flere innflyttede (også med barn som sikkert leker på gulvet)

Forslag til vedtak 2

Forslaget avvises. Styret gjennomføre kommende måling som tidligere.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller

Roller og kandidater

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

- Stein Bugge

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

- Morten Kolstad

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

- Therese Halvorsen

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

- Henriette Magnus
- Thomas Jørgensen

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

- Nina T. Andresen

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Stein Bugge

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

- Morten Uhlen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stein Bugge	Finns vei 5
Nestleder	Martin Hovda Haugsand	Finns vei 10
Styremedlem	Live Årstein	Grenseveien 41
Styremedlem	Nina Søimer Andresen	Bergljots vei 2
Styremedlem	Morten Uhlen	Økernveien 78
Varamedlem	Morten Nuland Kolstad	Einars vei 15
Varamedlem	Henriette Magnus	Einars vei 19

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Stein Bugge	Finns vei 5
Varadelegert	
Martin Hovda Haugsand	Finns vei 10

Valgkomiteen

Nina Terese Andresen	Einars vei 19
Thomas Jørgensen	Finns vei 1

Kontaktinformasjon
Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Keyserløkka Øst Borettslag
Borettslaget består av 268 andelsleiligheter.
Keyserløkka Øst Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950158506, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
128 42 52

Første innflytting skjedde i 1952. Tomten ble kjøpt i 1990.

Borettslaget 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.

Keyserløkka Øst Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid 2023
Det er avholdt 14 styremøter og behandlet 215 saker. Det er registrert 10 eierskifter. Det er bruksoverlatelse i 10 andeler (4 kommunale). Overnattingsrommet var leid ut i 113 dager og velferdsrommet 30 ganger i 2023. «Klubben» får låne velferdsrommet til sine aktiviteter.
Av saker kan nevnes; betaling i fellesvaskeri og fremtidens vaskeri. Det er funnet en løsning for å kunne ta betalt i vaskeriet. Dette vil bli iverksatt i løpet av 2024. Det sees også på «fremtidens» vaskeri (kjøpe eller lease). En lenge pågående sak for brudd på husordensreglene og vesentlig mislighold fra andelshaver ble avsluttet med et salgspålegg. Skifte av låssystem som vil skje første halvår i 2024.
Det mottas jevnlig henvendelser om brudd på husordensregler; festbråk, støy, hensettelse av avfall og andre brudd på våre husordensregler. Slike saker kan være vanskelig, men bør forsøkes løst på laveste nivå. Det vi si at den som føler seg plaget av bråk og andre brudd på våre husordensregler ringer på og tar det opp direkte med naboen det gjelder. Dersom vedkommende ikke er lydhør for klagen(e) kan man ta kontakt med styret.
Med bakgrunn i at vann- og avløpsgebyret i Oslo kommune skal opp og forventes å øke betydelig de nærmeste årene er det besluttet å installere vannmålere. Dette vil si at vi går fra å ha stipulert forbruk for hver kvadratmeter bruksareal boligen har til å betale for reelt forbruk vann inn/ut. Samtidig med denne jobben vil de eldre stoppekranene i kjellerne bli skiftet ut. Arbeidet blir gjort i 2024.
Tjenesteleiligheten ble solgt i august for Kr. 4 850 000 og er gjort om til andelsleilighet slik at borettslaget nå har 268 andeler.
Skjeggkre har gjort sitt inntog i borettslaget og det ble behandlet fem oppganger i 2023. Det aller beste rådet mot skjeggkre å unngå å ta med de med deg hjem. De bor gjerne i pappesker eller kan komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer og lignende. Derfor anbefales det at du pakker ut nye ting ute og kaster emballasjen så raskt som mulig.
Vedlikeholdsprosjekter som er gjennomført:

- Rehabilitering av røykkanalene påbegynt og avsluttes Q1 2024

Det er mottatt ett nabovarsel; Årlovs vei. Nabovarsler blir lagt ut på Vibbo slik at det er mulig å komme med innspill i saken til kommunen.
Julegranen ble tent med musikk fra Hasle musikkorps og utdeling av poser til alle oppmøtte.

Tiltak som er planlagt eller vurderes de neste 1 til 7 årene:

Kategori	Underkategori	Tittel	Dato	Status
Brannsikkerhet	Brannslukningsutstyr	Skifte av brannslukkere (10 år)	2032	Planlagt
Elektro	Inntakskabler og hovedtavler	Fornye inntaksrommene	2030	Planlagt
Bygning utvendig	Takluker, overlys og takvinduer	Skifte takluker	2030	Til vurdering
VVS	Ventilasjon	Oppgradere ventilasjonsanlegget	2030	Til vurdering
VVS	Ventilasjon	Renset kanaler utluft kjøkken og bad	2027	Planlagt

Brannsikkerhet		5 års kontroll av brannslukkere	2027	Planlagt
Bygning utvendig	Tak, torg og takterrasser	Legge om tak Ev 17-19	2027	Til vurdering
Bygning utvendig	Tak, torg og takterrasser	Andre halvdel tak over Bunnpris	2026	Til vurdering
Elektro	Inntakskabler og hovedtavler	Skifte dørene til inntaksrom	2025	Til vurdering
Uteområder		Sykkeltiltak (oppbevaring)	2025	Til vurdering
Bygning innvendig		Radonmålinger 2024-2025	2025	Planlagt
Bygning utvendig	Vegger og fasader	Vedlikehold takskjegg	2025	Til vurdering
Uteområder	Systemer for avfall og gjenvinning	Vask av avfallsbrønnene	2024	Planlagt
Brannsikkerhet	Piper og ildsteder	Rehabilitering av skorsteinenes røykkanal	2024	Planlagt
Bygning innvendig		Ventilasjon kjellere	2024	Til vurdering
Bygning utvendig	Vinduer, dører og porter	Male vinduer utvendig	2024	Til vurdering
Tele og automatisering	Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer	Portelefonanlegg	2024	Til vurdering
Bygninger innvendig		Skifte systemlåser	2024	Planlagt
Elektro		Endre jording på soil- og vannrør i kjeller	2024	Planlagt
Elektro	Belysningsutstyr og elektrisk anlegg generelt	Skifte belysning loft og kjeller til LED	2024	Planlagt
Bygning innvendig	Inventar, kjøkken, bodanlegg, postkasser o.l.	Sykkeltiltak innvendig	2024	Til vurdering
VVS	Stoppekran, sluk og armaturer	Skifte stoppekraner i kjeller	2024	Planlagt
VVS		Installere vannmålere	2024	Planlagt

Utførte tiltak:

Kategori	Tittel	Dato	Status
Elektro	Utskifting av hele det elektriske anlegg	1994	Ferdigstilt
VVS	Utrekksledninger fra blokkene til kloakkledning	1995	Ferdigstilt
VVS	Baderom og rør rehabilitert	1998	Ferdigstilt
Bygning utvendig	Skiftet tak	2000	Ferdigstilt
Brannsikkerhet	Pipene rehabilitert over tak	2000	Ferdigstilt
Bygning innvendig	Skifte entredører i 26 leiligheter	2003	Ferdigstilt
Tele og automatisering	Dørtelefoner	2006	Ferdigstilt
Bygning innvendig	Skiftet samtlige systemsylindere	2007	Ferdigstilt

Bygning innvendig	Skiftet dører til oppgangene	2007	Ferdigstilt
Bygning utvendig	Drenering rundt blokkene	2007	Ferdigstilt
Bygning utvendig	Fasaderehabilitering og nye balkonger ferdigstilt	2010	Ferdigstilt
Uteområder	Nye avfallsbrønner	2011	Ferdigstilt
Bygning innvendig	Vaskeriene rehabilitert	2012	Ferdigstilt
Uteområder	Lekeområder/skøytebane ferdigstilt	2012	Ferdigstilt
Uteområder	Uterehabiliteringen ferdigstilt	2013	Ferdigstilt
Uteområder	Parsell- og frukthage etablert	2014	Ferdigstilt
Bygning utvendig	Ny garasje vaktmester	2014	Ferdigstilt
Bygning innvendig	Etablert overnattingsrom	2015	Ferdigstilt
Brannsikkerhet	Get Safe med brannvarsling til sentral	2016	Ferdigstilt
VVS	Renset kanaler utluft kjøkken og bad	2017	Ferdigstilt
Brannsikkerhet	Oppgradert til Get Safe 2.0	2018	Ferdigstilt
Uteområder	Treplanen (2014-18)	2018	Ferdigstilt
VVS	Rehabilitert toaletter og baderom vedlferdslokaler	2018	Ferdigstilt
Brannsikkerhet	Skiftet røykluke punkthus	2018	Ferdigstilt
Elektro	Infrastruktur ladeanlegg El-biler	2019	Ferdigstilt
Elektro	LED belysning i oppgangene	2020	Ferdigstilt
Bygning innvendig	Oppussing oppgangene	2020	Ferdigstilt
Brannsikkerhet	Skifte røyluker resterende punkthus	2021	Ferdigstilt
VVS	Pipevindhatt stamme 39	2022	Ferdigstilt
Tele og automatisering	Oppgradert kabelnett til Docsis 3.1	2022	Ferdigstilt
Uteområder	Vedlikehold uteområder	2022	Ferdigstilt
Brannsikkerhet	Skiftet brannslukker i leilighet	2022	Ferdigstilt
Uteområder	Etablere blomstereng x 2	2022	Ferdigstilt
Bygning utvendig	Vasket samtlige blokker utvendig	2022	Ferdigstilt
Brannsikkerhet	Byttet og kontrollert brannslukkere i fellesarealer	2022	Ferdigstilt
Bygning innvendig	Leil. 1014 - vedlikehold og utskifting i baderom	2022	Ferdigstilt
Bygning utvendig	Inspeksjon av tak og takrenner	2022	Ferdigstilt
Bygning innvendig	Skiftet panelovner i kjeller Finns vei 7	2023	Ferdigstilt
Bygning innvendig	Satt inn panelovner i kjellerlokaler GV 39	2023	Ferdigstilt
Uteområder	Vask av avfallsbrønnene	2023	Ferdigstilt
Elektro	Skifte belysning i vaskeri til LED	2023	Ferdigstilt
Bygning innvendig	Solgt tjenesteleiligheten, 1014	2023	Ferdigstilt

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak vedlikehold av piper og prisvekst.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkninger.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Keyserløkka Øst Borettslag.

Lån
Keyserløkka Øst Borettslag har ett lån i OBOS-banken. Flytende rente, 5,45 % ved årsslutt.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret er budsjettert til kr. 285 000 for 2024.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Keyserløkka øst Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Keyserløkka øst Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 4. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**6 977 198**	**7 849 985**	**6 977 198**	**7 846 554**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-800 103	3 305 586	2 731 300	1 462 000
Fradrag for nye anleggsmidler		0	-815 000	0	0
Tillegg for salg av tjenesteleilighet	16	4 674 506	0	0	0
Tilbakeføring av avskrivning	14	161 961	161 961	66 000	66 000
Tillegg for nye langsiktige lån	17	53 470 180	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-56 615 085	-3 523 900	-3 363000	-3 131 000
Endring i depositum gjennom året	19	-18 000	0	-18 000	-18 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		4 500	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-8 703	-1 434	0	0
Investering i aksjer/andeler		100	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**869 356**	**-872 787**	**-583 700**	**-1 621 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**7 846 554**	**6 977 198**	**6 393 498**	**6 225 554**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	10 369 066	7 428 547
Kortsiktig gjeld	-2 522 512	-451 349
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**7 846 554**	**6 977 198**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	15 093 482	13 778 498	15 174 000	15 092 000
Ladeinntekter EL-bil		110 723	76 170	60 000	100 000
Andre inntekter	3	116 036	572 217	120 000	125 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**15 320 241**	**14 426 885**	**15 354 000**	**15 317 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-47 517	-45 825	-47 500	-48 000
Styrehonorar	5	-337 000	-325 000	-337 000	-350 000
Avskrivninger	14	-161 961	-161 961	-66 000	-66 000
Revisjonshonorar	6	-15 500	-14 750	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-271 225	-260 290	-272 000	-285 000
Konsulenthonorar	7	-160 415	-251 177	-60 000	-250 000
Kontingenter		-53 400	-53 200	-53 400	-53 000
Drift og vedlikehold	8	-5 965 337	-2 485 303	-3 000 000	-2 524 000
Forsikringer		-819 265	-744 786	-800 000	-901 000
Kommunale avgifter	9	-2 320 566	-2 021 039	-2 382 800	-2 762 000
Energi/fyring		-333 293	-476 534	-480 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 657 092	-1 426 103	-1 560 000	-1 752 000
Andre driftskostnader	10	-1 746 950	-1 559 728	-1 710 000	-1 767 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-13 889 522**	**-9 825 697**	**-10 783 700**	**-11 174 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 430 719**	**4 601 189**	**4 570 300**	**4 143 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	189 402	52 702	20 000	0
Finanskostnader	12	-2 420 224	-1 348 305	-1 859 000	-2 681 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 230 822**	**-1 295 603**	**-1 839 000**	**-2 681 000**
ÅRSRESULTAT		**-800 103**	**3 305 586**	**2 731 300**	**1 462 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-800 103	0		

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

BALANS
E

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	46 740 925	46 740 925
Tomt		6 584 125	6 584 125
Andre varige driftsmidler	14	1 713 191	1 875 152
Miljøbankkonto, øremerket		410 886	287 681
SUM ANLEGGSMIDLER		**55 449 128**	**55 487 883**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		451 368	17 234
Andre kortsiktige fordringer	15	76 100	0
Driftskonto OBOS-banken		3 569 586	1 356 620
Sparekonto OBOS-banken		6 267 304	6 050 597
Sparekonto OBOS-banken II		4 708	4 095
SUM OMLØPSMIDLER		**10 369 066**	**7 428 547**
SUM EIENDELER		**65 818 194**	**62 916 430**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 267 * 100		26 700	26 600
Opptjent egenkapital		11 040 090	7 165 687
SUM EGENKAPITAL	**16**	**11 066 790**	**7 192 287**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	50 593 043	53 737 947
Borettsinnskudd	18	1 055 100	1 050 600
Annen langsiktig gjeld	19	180 000	198 000
Avsetning bomiljøtiltak		400 749	286 247
SUM LANGSIKTIG GJELD		**52 228 892**	**55 272 794**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 991 486	409 280
Påløpte renter		242 887	0
Påløpte avdrag		256 463	0
Hagelagets midler		31 676	42 069
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 522 512**	**451 349**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**65 818 194**	**62 916 430**
Pantstillelse	20	98 067 600	98 067 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2024
Styret i Borettslaget Keyserløkka Øst

Stein Bugge /s/ Live Årstein /s/ Nina Søimer Andresen /s/

Morten Uhlen /s/ Martin Hovda Haugsand /s/

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

.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	12 318 924
Kabel-TV	1 308 720
Lokaler	523 260
Trappevask	446 880
Parkeringsleie	258 800
Leietillegg for påbygg	139 104
Leie	87 000
Lagerlokale	30 096
Ekstra kjellerbod	13 050
Eiendomsskatt	7 064
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**15 132 898**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-33 816
Parkering	-5 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**15 093 482**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	5 200
Eiendomskatt, viderefakturert barnehagen	11 325
Festeavgift, viderefakturert barnehagen	1 500
Kommunale avgifter, viderefakturert barnehagen	43 720
Nettinnbetalinger	17 500
Leieinntekter velferdsrom og overnattingsrom	36 791
SUM ANDRE INNTEKTER	**116 036**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-47 517
SUM PERSONALKOSTNADER	**-47 517**

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 2022/2023, og er på kr 337 000.
I tillegg har styret fått dekket servering for kr 9 757, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-49 125
OBOS Prosjekt AS	-78 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 440
Rune Kristiansen takst AS	-9 000
Fornebu Forvaltning AS	-8 750
SUM KONSULENTHONORAR	**-160 415**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

OBOS Prosjekt, prosjektledelse	-369 316
Pewi AS, rehabilitering av skorsteiner	-3 890 249
Henry Hansen & sønn AS, kostnadsoverslag omtekking av tak	-31 250
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-688
Plan - og bygningsetaten	-7 321
Viderefakturering for ekstra arbeid ved rehablitering av røykkanaler	52 543
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-4 246 281**
Drift/vedlikehold bygninger	-119 797
Drift/vedlikehold VVS	-24 153
Drift/vedlikehold elektro	-91 892
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-703 739
Drift/vedlikehold brannsikring	-399 342
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-185 156
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 350
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-98 822
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-35 968
Kostnader leiligheter, lokaler	-21 738
Egenandel forsikring	-34 100
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-5 965 337**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-39 267
Vann- og avløpsavgift	-1 307 887
Feieavgift	-29 835
Renovasjonsavgift	-943 577
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 320 566**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-98 075
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 647
Driftsmateriell	-25 163
Lyspærer og sikringer	-2 534
Vaktmestertjenester	-646 810
Renhold ved firmaer	-621 228
Snørydding	-5 205
Gressklipping	-165 051
Andre fremmede tjenester	-107 133
Kontor- og datarekvisita	-827
Trykksak	-709
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 950
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 757
Telefon, annet	-12 543
Porto	-440
Drivstoff biler, maskiner osv.	-4 578
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-20 074
Bank- og kortgebyr	-3 038
Velferdskostnader	-3 187
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 746 950**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 512
Renter av sparekonto i OBOS-banken	175 531
Andre renteinntekter	3 359
SUM FINANSINNTEKTER	**189 402**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-217 705
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 202 519
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 420 224**

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Høytrykkvasker		
Tilgang 2017	187 500	
Avskrevet tidligere	-149 550	
Avskrevet i år	-26 785	
		11 165
Traktor		
Tilgang 2022	815 000	
Avskrevet tidligere	-116 429	
Avskrevet i år	-116 429	
		582 143
Sykkelbod		
Tilgang 2020	112 500	
Avskrevet tidligere	-33 750	
Avskrevet i år	-11 250	
		67 500
Garasjeanlegg		
Kostpris	1 034 263	
Anlegget avskrives ikke.		1 034 263
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	62 450	
Avskrevet tidligere	-62 449	
		1
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2019	48 107	
Avskrevet tidligere	-22 491	
Avskrevet i år	-7 497	
		18 119
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 713 191**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-161 961**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	76 100
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**76 100**

NOTE: 16
EGENKAPITAL

Egenkapital 31.12.2022	7 192 287
Salg av tjenesteleilighet	4 674 506
Innskudd andelskapital 1 ny leilighet	100
Årsresultat 2023	-800 103
SUM EGENKAPITAL	**11 066 790**

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Eika Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Opprinnelig 2010	-81 524 866	
Nedbetalt tidligere	27 786 919	
Nedbetalt i år	53 737 947	
		0
OBOS Boligkreditt		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 13 år.		
Opprinnelig 2023	-53 470 180	
Nedbetalt i år	2 877 137	
		50 593 043
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-50 593 043**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 055 100
Pantelån	50 593 043
Påløpte avdrag	256 463
TOTALT	**51 904 606**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6651903. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.05.24
Selskapsnummer: 60 **Selskapsnavn:** Keyserløkka Øst Borettslag

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

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

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

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

HUSORDENSREGLER FOR
KEYSERLØKKA ØST BORETTSLAG
Vedtatt på generalforsamlingen 12. mai 2011
Justert av styret 2. mars 2021, og endret på generalforsamling 12. mai 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 7.00 – 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. Bruk av vaskerier skjer i tidsrommet mandag til fredag kl 08.00 - kl 22.30 og på lørdager i tidsrommet kl 09.00 til kl 19.00. Det er ikke tillatt å bruke vaskeriet på søn- og helligdager.

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

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

21. Retningslinjene likestilles med husordensreglene.

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.

30. Før søknad om dyrehold sendes til styret, skal søker skriftlig selv rette en forespørsel til aktuelle beboere/andelseiere, der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger. Skjema fås av styret.

31. Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
    a. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder for å holde dyr. 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 skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner, skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget

32. Nye andelseiere eller leietagere som flytter inn i borettslaget plikter før innflytning finner sted, å søke, og få tillatelse fra styret dersom husholdningen medfører dyr. De samme betingelsene for å få innvilget søknaden vil gjelde som for de øvrige beboerne.

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
    - 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. Det er ikke 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.

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 og 19.01.2021.

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 fire varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til 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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 44, 0585 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/loren

948 75 301

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 21-0127/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Økernveien 76 0575 OSLO

Betegnelse: Gnr 128, bnr 42 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no