NORDVIK

Bergljots vei 1C

2 soverom | 68 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Bergljots vei 1C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
37	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
145	Kontaktinfo
148	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
151	Forbrukerinformasjon om budgivning
152	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.08.2026

Nøkkelinformasjon



Lys & gjennomgående 3-roms på idylliske Keyserløkka|Solrik balkong på 8 m²|Peis|*Parkeringsleie|Ingen dok.avg|Attraktivt

Prisantydning	**6 900 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**7 146 141,-**
Fellesgjeld	**236 645,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 153,-**
BRA-i	**68 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1949**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Nordvik avd. Frogner v/Malin Hveem har gleden av å presentere Bergljots vei 1C!

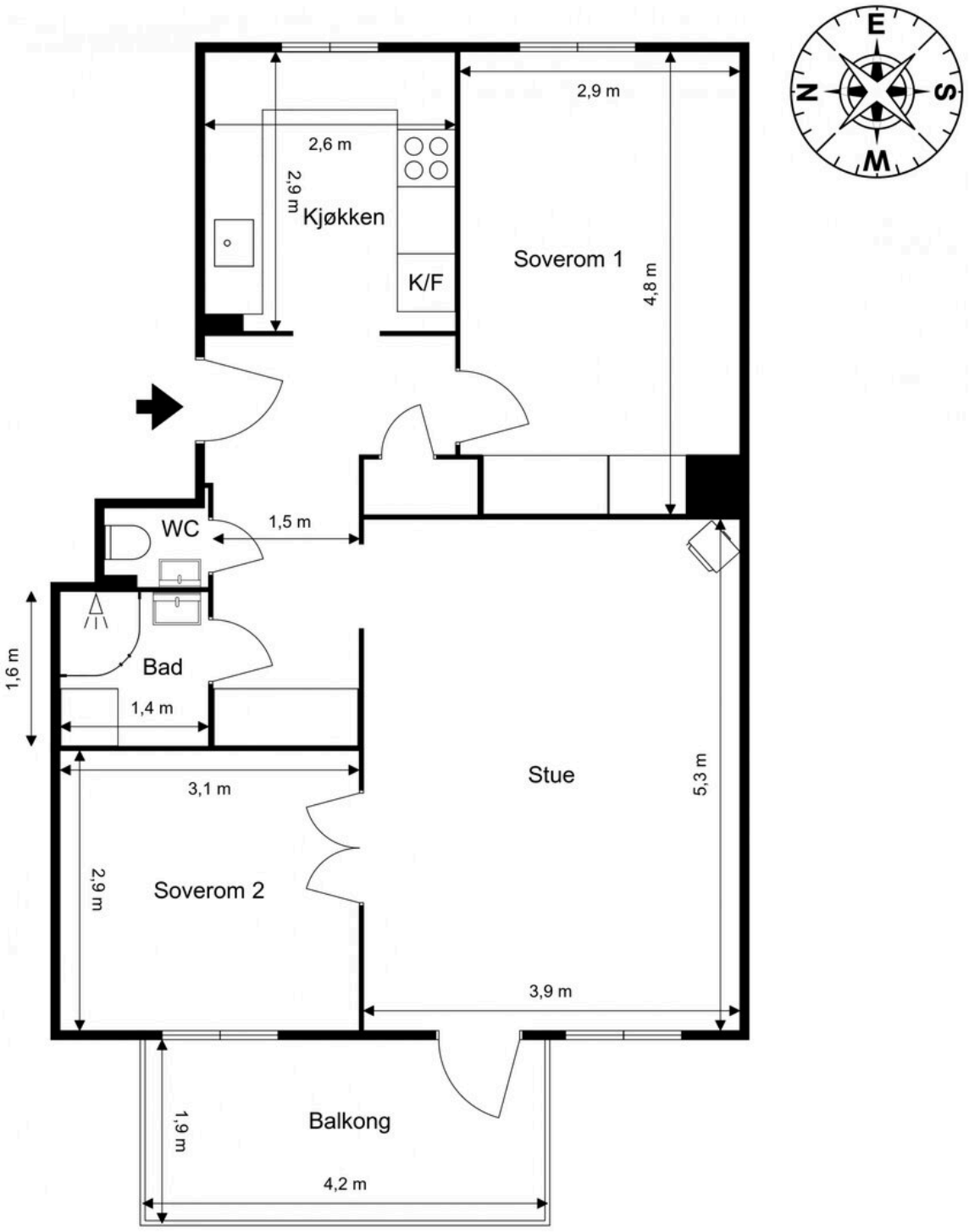
En delikat, lys og gjennomgående 3-roms leilighet med god intern beliggenhet i byggets 2 etg. Her bor du svært sentralt og attraktivt til i et veletablert borettslag med en oase av idylliske, store grøntarealer på Keyserløkka.

Høydepunkter:
- God intern beliggenhet i 2 etasje
- Lys & gjennomgående m/god planløsning & store rom
- Solrik, vestvendt balkong på ca. 8 m²
- Delikat bad, påkostet i 2019
- Separat, moderne kjøkken
- To gode soverom
- Tre eksterne boder
- Mulighet for leie av parkeringsplass(liste)*
- Ingen dok.avgift
- Barnevennlig & rolig
- Svært veldrevet og populært borettslag
- Parkmessig & idylliske fellesarealer
- Kort vei til Buss/t-bane, Grünerløkka, Hasle, Carl Berner & Botanisk Hage

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 68 kvm

Bergljots vei 1C
2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.






































LG
2in1










FAIT
AVEC
AMOUR














C







Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0404/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Bergljots vei 1C, 0575 OSLO
Gnr 128, bnr 30 i Oslo kommune
Andelsnr 58 i Keyserløkka Nord Borettslag, org.nr. 850142602

Selgere
Celine Monnier Bjerkestrand
Therese Monnier Bjerkestrand

Kjøpesum og omkostninger
6 900 000,- (Prisantydning)
236 645,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 136 645,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 146 141,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 155 641,- (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
1949

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 78 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Gang, stue, kjøkken, bad, toalett og 2 soverom.
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. To eksterne boder
Total BRA: 6 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Gulvareal i loftsboden er på ca. 10 m². Bodene i kjeller er på 1 m² og 5 m².

Innhold
Leiligheten er gjennomgående og har en god intern beliggenhet i byggets 2 etasje. Boligen inneholder stue, kjøkken og to soverom. Fra stuen er det utgang til en flott, solrik balkong på ca. 8 m². Leiligheten disponerer også en ekstern bod på loft med et gulvareal på ca. 10 m², samt to kjellerboder på henholdsvis ca. 1 m² og 5 m².

Entré
Velkommen inn, her blir du møtt av en innbydende entré med garderobeskap som gir praktiske oppbevaringsmuligheter. Herifra er det videre adkomst til

boligens øvrige rom. Gjennomgående parkettgulv og malte flater skaper et tidløst og moderne uttrykk med god takhøyde som bidrar til en luftig og god romfølelse.

Stue
En lys og romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Stuen er et naturlig samlingspunkt og peisen tilfører rommet et lunt preg på sene høstkvelder. Fra stuen er det direkte utgang til den solrike balkongen.

Balkong
Den ca. 8 m² store balkongen er vestvendt og har gode solforhold. Her er det god plass til en hyggelig sittegruppe, grill og beplantning. Et flott uterom for morgenkaffen, late sommerdager og hyggelige kvelder med venner og familie.

Kjøkken
Separat kjøkken med en praktisk utforming og god skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen er moderne med glatte fronter og laminert benkeplate med overliggende oppvaskkum og ettgreps blandebatteri fra Tapwell. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, platetopp og stekeovn, samt kullfiltervifte over kokesonen. Takhøyden er oppmålt til ca. 2,61 meter.

Bad
Flislagt, delikat bad med gulvvarme og downlights i himling. Badet er innredet med servantskap, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin, samt naturlig avtrekk. Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 1999 og senere oppgradert i 2019, blant annet med nye fliser på gulv, smøremembran på gulv, nye varmekabler med termostat, downlights, opplegg for vaskemaskin og ny baderomsinnredning.

Separat toalett
Praktisk separat toalettrom med flislagt gulv, malt panel på veggene og malt himling. Rommet har gulvvarme og er utstyrt med toalett og servant med ettgreps blandebatteri fra Hansgrohe.

Hovedsoverom
Romslig og innbydende hovedsoverom med gode møbleringsmuligheter og garderobeskap for oppbevaring. Takhøyden på ca. 2,61 meter bidrar til en luftig og behagelig romfølelse.

Soverom 2
Leilighetens andre soverom er av god størrelse og egner seg som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet gir boligen fleksibiliteten mange er på jakt etter.

Boder
Leiligheten har svært gode oppbevaringsmuligheter. Boligen disponerer én bod på loft med et gulvareal på ca. 10 m², samt to kjellerboder på henholdsvis ca. 1 m² og 5 m².

Standard
Gulv: Parkett i gang, stue, kjøkken og begge soverom.
Flislagt gulv på bad og toalettrom. Gulvvarme på bad og toalettrom.
Vegger: Malte veggflater i gang, stue, kjøkken og begge soverom. Flislagte vegger på bad og malt panel på toalettrom.
Himling: Malte himlingsflater. Downlights på bad.
Innvendige dører: Hvitmalte innerdører.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med overliggende oppvaskkum og ettgreps blandebatteri fra Tapwell. Kjøkkenet har kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, platetopp og stekeovn.

Våtrom
Badet har flislagt gulv og flislagte vegger, malt himling med downlights og gulvvarme. Badet er utstyrt med naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og servantskap med ettgreps blandebatteri. Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 1999 og oppgradert i 2019. I 2019 ble gammel flis fjernet, det ble påført smøremembran, lagt nye varmekabler med termostat samt montert downlights, opplegg for vaskemaskin og ny baderomsinnredning.

Tekniske installasjoner
- Vannledninger i kobber og plast. Anlegget ble oppgradert i forbindelse med borettslagets oppgradering av badene i 1996–99.
- Avløpsrør i plast. Anlegget ble oppgradert i forbindelse med borettslagets oppgradering av badene i 1996–99.
- Varmtvannsbereder på 116 liter fra 2019, plassert i kjøkkenbenk.
- Lekkasjesensor rundt varmtvannsberederen.
- Naturlig ventilasjon.
- Sikringsskap i felles trappegang med skrusikringer, automatsikringer og kursfortegnelse. Det lokale el-tilsynet gjennomførte kontroll 18.03.2026 uten registrerte avvik eller mangler.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører
Det er registrert fuktsvellinger i utforinger, mest sannsynlig som følge av at vinduene har stått åpne under nedbør. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det på sikt medføre ytterligere svelling og materialskader.

Etasjeskille og gulv på grunn
Ved nivellering er det registrert høydeavvik på ca. 15 mm over 2 meter i stuen og ca. 10 mm over 2 meter på soverom. Samlet høydeavvik er ca. 15 mm over hele

rommet i begge rom. Skjevhetene vurderes å ha begrenset praktisk betydning, men bør holdes under observasjon.

Kjøkken – trekk
Kjøkkenet har ventilator med omluft/resirkulering uten avtrekk til det fri. Dette gir redusert utlufting av fukt og matos og kan over tid medføre økt fuktbelastning og redusert inneklima.

Toalettrom
Toalettrommet har naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk. Manglende mekanisk ventilasjon kan over tid medføre økt fuktbelastning og risiko for kondens- og muggdannelse.

Våtrom – overflate vegg/himling
Det er registrert manglende overflatebehandling på undersiden av dørbladet og manglende fuging ved lister. Det er også registrert riss/sprekker i fuger og bom bak flis. Dørbladet har trukket fukt med påfølgende fuktsvelling. Det er ikke påvist sopp-, råte- eller fuktskader på selve overflatene.

Våtrom – membran, tettesjikt og sluk
Høydeforskjellen fra topp sluk til vanntett sjikt ved dør er målt til 10 mm, mot dagens krav på minimum 25 mm. Det foreligger usikkerhet rundt membranens utførelse og tilstand. Det anbefales å innhente ytterligere dokumentasjon og eventuelt foreta nærmere undersøkelser.

Våtrom – ventilasjon
Badet har naturlig ventilasjon. Manglende mekanisk luftskifte gir økt risiko for fuktopphopning og kan over tid medføre muggsopp og fuktskader.

Våtrom – dokumentasjon
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på badets tettesjikt og oppbygning etter oppgraderingen i 2019. Membranens utførelse og våtromskonstruksjonens oppbygning kan derfor ikke verifiseres.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ildsted/skorstein innvendig i boligen
Det er utilstrekkelig gulvbeskyttelse foran ildstedet. Flisene strekker seg ca. 22 cm ut fra ilegget, mens dagens krav er 30 cm. Forholdet bør utbedres, og det anbefales montering av ubrennbar plate med tilstrekkelig utstrekning foran ildstedet samt kontroll av kvalifisert fagperson. Kostnadsestimat er under kr 20 000.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom – kontroll i tilliggende konstruksjoner
Hulltaking er ikke utført fordi veggene bak våtsonen er av tegl/betong og grenser mot nabo, fellesareal og yttervegg. Ved fuktsøk/måling ble det ikke registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet.

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

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

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

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 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
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: Arbeid utført i forrige eiers tid: Bad: Fjernet gammel flis, påført smøremembran, lagt nye varmekabler med termostat, montert downlights i tak og speilskap med lys, flislagt gulv/vegg, montert dusjkabinett og servant samt etablert uttak til vaskemaskin. WC: Fjernet flis på gulv, lagt varmekabler m/ termostat, flislagt gulv, sparklet vegger og tak, montert ny vask og gulvstående toalett. Kjøkken: Montert ny 120L varmtvannsbereder i benkeskap og waterguard for lekkasjesikring av bereder/oppvaskmaskin, samt montert/koblet armatur. Alt av nevnt arbeid ble utført ifbm oppussing av leilighet i 2019. Arbeid gjort av: Håndverkere Robinsson AS, Jordan VVS AS og Elfag Expert AS.

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: Forrige eiers tid: Ny peis ble montert av Håndverkere Robinsson AS ifbm renoveringen i 2019. I vår tid: Borettslaget har fått utført takrenovering på alle blokkene ila 2025/2026. Arbeidet er utført av Ecosol.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eiers tid: arbeid er utført av Elfag Expert AS.
Oppgradering av sikringsskap og etablering av nye kurser. Det ble etablert nytt takpunkt i stue, samt lagt nytt ledningsnett, nye stikkontakter og lysbrytere/dimmere i hele leiligheten, i tillegg til at det ble montert lys under overskap på kjøkken. Videre ble det montert komfyrvakt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 18.03.2026

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Det er installert opplegg for å installere lader ved parkeringsplassene som kan leies av borettslaget.

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 og takstrapport i 2019 og nå i 2026

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Gulvet gir litt etter enkelte steder, men det har ikke hatt noen betydning. Se takstrapport. Det ligger igjen gulv nede i boden fra forrige eier som kjøper kan få.

Bygningssakkyndig
Mathias W. Brandshaug

Byggemåte
- Grunnmur i støpt betong.
- Veggkonstruksjon i betong og teglstein med utvendig puss.
- Saltak tekket med teglstein.
- Etasjeskille av betongdekke.
- Vinduer med 3-lags isolerglass.
- Vinduer og balkongdør fra 2009.
- Balkongdør med 2-lags glass.
- Entrédør med brann- og lydklassifisering B30/35dB.
- Vestvendt balkong på 8 m², belagt med heller.
- Teglsteinspipe. Ifølge borettslaget ble pipene rehabilitert i perioden 2000–2002.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
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.
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.

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
Energimerking på boligen er D
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.
Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).
Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands 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
Elektrisk oppvarming. Elektriske varmekabler på badet.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på følgende:
2024: 9409,75 kWh
2025: 9190,89 kWh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 153,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 5 318,11,- per mnd.
Felleskostnader inkluderer: Kabel-tv og internett (Altibox S), kommunale avgifter, trappevask, vaktmestertjenester, snømåking, felles bygningsforsikring, renter og avdrag felles lån, forretningsførsel, div. drift og vedlikehold.
Felleskostnadene fordeler seg slik:
TV/internett: kr 309,00,-
Felleskostnader: kr 5 009,11,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 572 871,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 291 483,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 195 andelsleiligheter.
Keyserløkka Nord Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850142602, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune.

Fasiliteter i borettslaget:
- Fellesvaskeri i kjelleren og tørkeloft
- Borettslaget har installert OBOS Nøkkel - digitale nøkler på mobilen
- Hjemmeside: http://www.keyserlokka.no
- Borettslaget disponerer 33 utendørs parkeringsplasser som leies ut til beboere for 450 per måned. Per 22. mai 2024 er det 15 beboere på venteliste, og den neste som blir tildelt parkeringsplass har stått på venteliste siden august 2022.

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

Takprosjektet
Takprosjektet, som utføres av Ecosol, pågår fortsatt. I 2025 ble takarbeidene ferdigstilt for alle bygg i Grenseveien og Bergljots vei 1–5. Arbeidene på de resterende byggene i Bergljots vei pågår, og prosjektet er planlagt ferdigstilt innen utgangen av 2026. Som en del av prosjektet er det også utført nødvendige tilleggsarbeider, blant annet rehabilitering og innkledning av pipene. Arbeidene gir en langsiktig oppgradering av bygningsmassen og reduserer fremtidig vedlikeholdsbehov.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2026: Videreføring og planlagt ferdigstillelse av takrehabilitering for Bergljots vei 7–13 før sommeren 2026. Arbeidet omfatter tak, piper og takrenner.
2026: Videreføring av arbeid med nye EL-tavler i Grenseveien.
2025: Rehabilitert tak, piper og takrenner i 7 blokker.
2025: Malt lister på samtlige vinduer og verandadører, samt gesimser og takutstikk.
2025: Rehabilitert og kledd inn piper. På enkelte piper ble de øverste lagene bygget opp på nytt.
2025: Ny EL-tavle i Grenseveien 23–25 og økte sikringer for å tilrettelegge for flere elbilladere.
2025: Alle lyspunkter i fellesarealer skiftet til LED, samt LED-belysning med bevegelsessensor i kjellerboder.
2025: Oppgradert trimrom.
2025: Utført trepleie, herunder felling av ett tre.
2025: Tyverisikring av sykkelskur.
2025: Kontroll av brannslukningsapparater i samtlige leiligheter og fellesarealer.
2023: Satt opp pergola.
2023: Satt opp sykkelskur.
2023: Montering av ladestolper på alle utvendige parkeringsplasser.
2023: Skifte vann- og avløpsrør mellom bygg og i kjellere
2022: Nytt nøkkelsystem
2022: Skifte vann/avløpsrør til Grensevn 23-25
2021: Brannslukningsapparater fellesarealer
2021: Utendørs søppelkasser
2020: Nye røykvarslere
2020: Kontroll av (brann)slukkemidler
2020: Sykkeloppheng i kjellere
2019: Sluttføring uteområder
2018: Oppgradering uteområder og lekeplass
2017: Ny traktor
2017: Ny hovedvann- og avløpsledning
2014: Røykvarslere kontrollert/byttet
2012: Nye porttelefoner
2008-2010: Rehabilitering av bygningsmassen
2000-2002: Rehabilitering av piper
*Se vedlagt årsberetning for fullstendig liste over vedlikehold og rehabilitering.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og øvrige medlemmer av OBOS har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.
Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Innmelding koster 500,- pr person.

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.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 236 645,-pr. 26.06.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208524631
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,24%
Restsaldo: 26 308 738,00
Innfrielsesdato: 30.04.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208524658
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,24%
Restsaldo: 20 789 404,00
Innfrielsesdato: 29.02.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viste et underskudd på kr 15 029 534,-. For 2026 er det budsjettert med et overskudd på kr 2 399 000,-.

Underskuddet skyldes i all hovedsak omfattende rehabiliteringsarbeider på bygningsmassen, herunder rehabilitering av tak, piper og takrenner. Samlede kostnader til drift og vedlikehold utgjorde ca. 19,7 mill. kroner, hvorav ca. 18,8 mill. kroner gjaldt større bygningsmessig vedlikehold.

Takprosjektet er lånefinansiert. Borettslaget tok i mars 2025 opp et nytt rammelån på 23 mill. kroner for å dekke utgiftene til takrehabiliteringen. I forbindelse med arbeidene ble det også avdekket behov for mer omfattende rehabilitering av pipene enn det som opprinnelig var lagt til grunn. Dette medførte en merkostnad på ca. 3,5 mill. kroner, som også dekkes over byggelånet.

Underskuddet må derfor ses i sammenheng med den omfattende og langsiktige oppgraderingen av borettslagets bygningsmasse. Borettslaget hadde ved utgangen av 2025 disponible midler på ca. 5,8 mill. kroner.

Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Bruk av grill med åpen ild er ikke tillatt på balkongene. Bruk av elektrisk grill tillates såfremt det ikke sjenerer naboene.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

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

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 89941809

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 40 077 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.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et sentralt og ettertraktet boligområde på Keyserløkka i Oslo.

Et veletablert og populært borettslag i Grünerløkka bydel i Oslo, bestående av lavblokker. Store grøntarealer mellom blokkene samt utsiktspunktet Hasleparken, gjør boligområdet til en grønn oase i byen med luftig avstand fra blokk til blokk. I tillegg er det store parklignende grøntarealer rundt og mellom bygningene i området. Dette er et skjermet og barnevennlig boligstrøk. Samtidig ligger leiligheten sentralt til med gangavstand til f.eks. Grünerløkka, Tøyen, Hasle Torg, Carl Berner m.m.

På Keyserløkka vil du bo i grønne og barnevennlige omgivelser med lekeplasser og butikk i nærmiljøet. Det finnes også en parsellhage (i naboborettslaget), hvor beboere kan få tilegnet en pallekarm, og dyrke grønnsaker og lignende. Borettslaget har også vaktmester som tar godt vare på grøntområdene, da borettslaget eier tomten. På Keyserløkka har man tilgang til sittegrupper og bålplass.

Keyserløkka ligger sentralt med et rikt utvalg av servicetilbud og det meste av fasiliteter som du måtte trenge i hverdagen. Kort vei til Tøyen med flere kafeer og restauranter, Tøyenparken, Ola Narr, Botanisk Hage og Sofienbergparken. Nye Tøyenbadet like nedenfor Keyserløkka åpnet i 2025. Grünerløkka med sitt yrende folkeliv og rike servicetilbud er også i gangavstand. Her er bl.a. Ringen kino, en rekke kafeer og restauranter samt utelivsmuligheter. Keyserkiosken er et av områdets fasiliteter - en sjarmerende telefonkiosk fra 60-tallet med "bibliotek" for bokbytting.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Bunnpris i Grenseveien (også søndagsåpent), Coop Mega på Hasle Torg, Kiwi i Grenseveien og Rema 1000 i Hovinveien. For ytterligere servicetilbud, godt og variert utvalg er det kort vei til Hasle Torg, Vinslottet, Tøyen senter og Ensjø Torg. På Hasle Torg er det bl.a. Vinmonopol, daglighandel, Baker Hansen, Nille, SATS, apotek og den populære puben "LUN". For øvrig flere treningssentre innen kort avstand med blant annet Sats, Fresh Fitness og Sterk, i tillegg skal Evo snart åpne på Løren. På Carl Berner Torg har det kommet nytt nærsenter med en stor Coop Mega, apotek og blomster.

Vinslottet, et ikonisk bygg og landemerke som tidligere huset Vinmonopolets tapperi. Det historiske bygget er bygget om og igjen fullt av liv. Her kan du stikke innom for å gjøre unna ukeshandelen, shoppe litt, klippe håret og få legetime når du trenger det. Det er stedet kolleger, venner og naboer samles til store og små happenings , over en kaffe latte eller til en uhøytidelig søndagsmiddag! Her finner du også "lille lab", en hyggelig innendørs lekeplass for de minste.

Det er god offentlig kommunikasjon i området via buss i Grenseveien (21, 28 og flybuss), trikk fra Carl Berner og T-bane fra Hasle torg. Tøyen togstasjon på Gjøvikbanen ligger på Keyserløkka og er en unik mulighet til å ta toget ut i Nordmarka.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.12.1946.

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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/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 avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-331, vedtatt 05.01.1948

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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/

Pågående byggesaker i området:
Økernveien med sidegater - Utarbeidelse av planforslag - Gateopprustning - Grønn mobilitet
Saksnummer 202453643 - Reguleringssak
Planarbeidet omfatter opprustning av Økernveien med sidegater, med mål om å utvikle gaten til en mer attraktiv og bymessig gate med bedre forhold for gående, syklende og kollektivtrafikk, mer vegetasjon og grøntarealer, samt redusert areal til biltrafikk, støy og luftforurensning.

Detaljregulering - Økernveien 75-81
Saksnummer 2025/06965 - Plansak
Planarbeidet gjelder omregulering av Økernveien 75–81 fra småhusbebyggelse til bymessig fortetting med ca. 180 boliger fordelt på 6–7 boliglameller i 4–7 etasjer, med

innslag av publikumsrettet næring og et nytt byrom mot krysset Økernveien/Grenseveien.

Einars vei 5 - loftsutbygging og innsetting av takvinduer, bruksendring til boareal for underliggende boenhet
Saksnummer 2025/09141 - Byggesak

For mer 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/

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

301/128/30:
19.11.1947 - Dokumentnr: 15074 - Best. om vann/kloakkledn.
Dok. tgl. m/dbnr. 15074 - 15080

31.08.1948 - Dokumentnr: 8930 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser

23.02.1950 - Dokumentnr: 2328 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

23.02.1950 - Dokumentnr: 2329 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

23.02.1950 - Dokumentnr: 2330 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

23.02.1950 - Dokumentnr: 2331 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

23.02.1950 - Dokumentnr: 2332 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

23.02.1950 - Dokumentnr: 2333 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

23.02.1950 - Dokumentnr: 2334 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

01.04.1950 - Dokumentnr: 3961 - Best. om vann/kloakkledn.

26.04.1950 - Dokumentnr: 4592 - Best. om vann/kloakkledn.

17.11.1953 - Dokumentnr: 15335 - Erklæring/avtale
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Med flere bestemmelser

28.10.1955 - Dokumentnr: 13656 - Best om garasje/parkering

17.09.1964 - Dokumentnr: 11950 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

17.09.1964 - Dokumentnr: 11951 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

17.09.1964 - Dokumentnr: 11952 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

20.09.1947 - Dokumentnr: 11801 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:128 Bnr:1

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg. Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 54 274,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 950,-
Samlet skal selger betale kr. 143 549,- 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. 3 500,-.

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 15. august 2026

Ansvarlig megler
Malin Hveem, Salgsleder/ Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95844243

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.
- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Bergljots vei 1C

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	6 min 0.5 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	10 min 0.8 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	17 min 1.5 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	7 min 0.5 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Valle Hovin videregående skole	19 min
Hersleb videregående skole	22 min

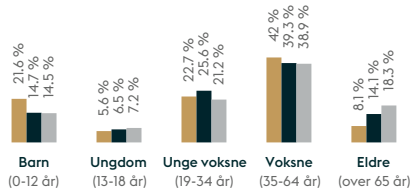
Offentlig transport

Einars vei Linje FB5A, 21, 28	2 min 0.1 km
Hasle Linje 5	7 min 0.6 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	9 min 0.8 km
Carl Berners plass Linje 17	10 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.1 km

Barnehager

Keyserløkka barnehage (3-5 år) 36 barn	3 min 0.2 km
Ola Narr barnehage (1-5 år) 64 barn	5 min 0.4 km
Espira Marienfryd barnehage (1... 116 barn	7 min 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 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil

Sport

Skjønnhaug skole	3 min
Lille tøyen	5 min
SATS Hasle	5 min
Fresh Fitness - Carl Berner	10 min

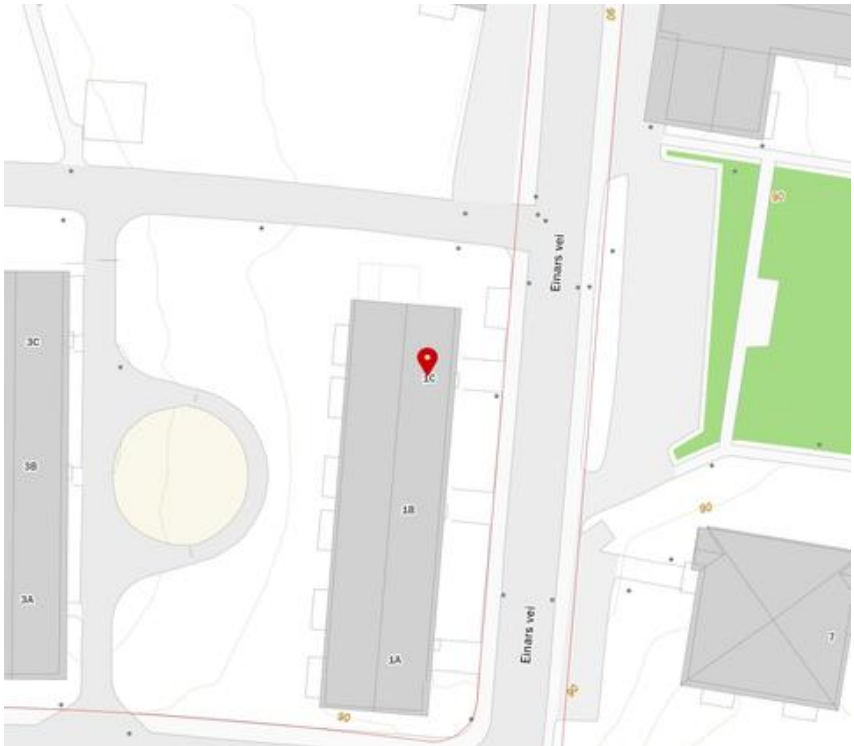
«Hyggelig bomiljø, sentralt, flotte uteområder»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Bergljots vei 1C
0575 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1949
BRA:	78 m^2
BRA-i:	68 m^2
Rapportdato:	11.8.2026 (Gyldig til 11.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	9	8	1	1

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	- utilstrekkelig gulvbeskyttelse ved ildsted

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- fuktsvellinger i utforinger
Etasjeskille og gulv på grunn	- høydeforskjell i stuen
Kjøkken - Trekk	- omluftsvifte uten avtrekk til det fri
Toalettrom	- kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon
Våtrom - Overflate vegg/himling	- manglende overflatebehandling på underside av dørblad - manglende fug på lister - det er sprekker i mykfuge (silikon) i overgang gulv vegg
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - usikkerheter rundt membran
Våtrom - Ventilasjon	- kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- ikke tatt hull

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
11.8.2026	**11.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Therese Monnier Bjerkestrand**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Celine Monnier Bjerkestrand**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Mathias Walla Brandshaug**	Telefon:	**45276275**
Firma:	**FIDENS AS**	Epost:	**mwb@ktaksering.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF Forsikring**		



Informasjon om boligen

Adresse:	**Bergljots vei 1C, 0575 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**128**	Bruksnr:	**30**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**58**	Leilighetsnr:	**H0201**		
Byggeår:	**1949**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og teglstein, og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**68**	**68** Romfordeling: Gang, stue, kjøkken, bad, toalett og 2 soverom.	**0**	**0**	**8**
Loft	**4**	**0**	**4** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Kjeller	**6**	**0**	**6** Romfordeling: 2 boder.	**0**	**0**
Totalt m²	**78**	**68**	**10**	**0**	**8**

Kommentar til arealberegning

Gulvareal i loftsboden er på ca. 10 m². Bodene i kjeller er på 1 m² og 5 m².

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**

Det er en vestvendt balkong på 8 m².

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ukjent**

Det er ukjent om betongen er tekket eller ikke og siden det ligger heller over balkongen er dette ikke kontrollert.

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har en vestvendt balkong på 8 m² som ikke ligger over innvendige rom. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt. Det er ukjent om betongen er tekket, da balkongen er belagt med heller og tekkingen dermed ikke lot seg kontrollere. Eventuelle arbeider utført etter opprinnelig byggeår er også ukjent.

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass og balkongdør med 2-lags glass.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/35dB.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Vinduer og balkongdør fra 2009.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- fuktsvellinger i utforinger

Beskrivelse:
Det er fuktsvellinger i utforinger som mest sannsynlig har kommet ved at vinduene har stått åpene mens det regnet.

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering TG-2

Vinduer med 3-lags glass og balkongdør med 2-lags glass er fra 2009. Det er registrert fuktsvellinger i utforinger, som mest sannsynlig skyldes at vinduene har stått åpne under nedbør. Dersom forholdet ikke utbedres, kan fukten på sikt gi ytterligere svelling og materialskader på utforingene.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Type	**Betongdekke**

Resultat skjevhetsmåling

Ved enkel nivellering i stue registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 15 mm.
Ved enkel nivellering i sov1 registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 15 mm.

Oppsummering TG-2

Etasjeskillet består av betongdekke. Ved enkel nivellering ble det registrert høydeavvik i gulvet på inntil ca. 15 mm over 2 meter i stue og ca. 10 mm over 2 meter i soverom, med et samlet høydeavvik på om lag 15 mm over hele rommet i begge rom. Avvikene er målt uten at årsak er nærmere undersøkt. Skjevheter i denne størrelsesorden vurderes å ha begrenset praktisk betydning, men bør holdes under observasjon.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-3

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**

Informasjon fra borettslaget: 2000 - 2002 Rehabilitering av piper.

Type pipe	**Teglsteinspipe**
Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	**Nei**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Ja**

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig gulvbeskyttelse ved ildsted

Beskrivelse:
Fliser på gulv stiller kun 22 cm ut av ilegg til ovnen mens dagens krav er 30 cm.

Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Oppsummering TG-3

Boligen har en teglsteinspipe, og det er opplyst fra borettslaget at pipene ble rehabilitert i perioden 2000–2002. Det foreligger ikke tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år. Avstanden fra ilegget på ovnen til brennbart materiale er registrert til 22 cm, mens dagens krav er 30 cm. For liten avstand mellom ildsted og brennbart materiale medfører økt risiko for antennelse og brann. Forholdet bør vurderes utbedret, og ildstedet bør kontrolleres av kvalifisert fagperson.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales montering av ubrennbar plate med tilstrekkelig utstrekning foran ildsted.

Kostnadsestimat	Under 20 000
Kostnadsestimat Er bastet på å legge ned metallplate.	

6.5 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri fra Tapwell. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, platetopp og stekovn.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Type avtrekk	Ventilator med omluft (resirkulering)
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Observerte avvik:

- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk	TG-2

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med omluft (resirkulering), som ikke fører matos og fuktighet ut av boligen, men resirkulerer luften gjennom et filter. Det er registrert avvik på avtrekket. Manglende avtrekk til det fri gir redusert utlufting av fukt og matos, noe som over tid kan medføre økt fuktbelastning og redusert inneklima på kjøkkenet.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.7 Toalettrom — TG-2

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**
Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:
- Kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Flis på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, wc og servant med ett greps blandebatteri fra Hansgrohe.

Toalettrommet har naturlig ventilasjon. Manglende mekanisk ventilasjon kan over tid medføre økt fuktbelastning og risiko for kondens- og muggdannelse.

6.8 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Hele anlegget ble oppgradert i forbindelsen med borettslaget oppgradering av badene i 1996-99.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

6.9 Vannledninger — TG-1

Type vannledninger	**Kobber, Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Hele anlegget ble oppgradert i forbindelsen med borettslaget oppgradering av badene i 1996-99.	
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.10 Elektrisk



Beskrivelse

Sikringsskap plassert i felles trappegang med skrusikringer, automatsikringer og kursfortegnelse.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn datert 18.03.2026 hvor det ikke ble påpekt avvik eller mangler.

Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Nei**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering

Sikringsskapet er plassert i felles trappegang og har både skrusikringer og automatsikringer samt kursfortegnelse. Det foreligger dokumentasjon på kontroll utført av det lokale el-tilsyn datert 18.03.2026, hvor det ikke ble påpekt avvik eller mangler.

6.11 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.12 Varmtvannsbereder — TG-1

Plassering bereder	**Kjøkkenbenk**
Fundament	**Kjøkkenskap med ukjent understøttelse**
Årstall	**2019.**
Størrelse	**116 liter.**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**

Det er montert lekasjesensor rundt berederen.

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Varmtvannsbereder er iht tidligere salg fra 2019 med kapasitet på 116 liter, plassert i kjøkkenbenk. Berederen er montert i kjøkkenskap med ukjent understøttelse. Det er montert lekkasjesensor rundt berederen. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen på befaringstidspunktet, og enheten har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.13 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Oppsummering — **TG-1**

6.14 Våtrom — TG-2

Generell beskrivelse

Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og servantskap med ett greps blandebatteri.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Informasjon fra tidligere salg:
Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 1999, og er oppgradert i 2019.
Oppgraderingene som er utført i 2019: fjernet gammel flis, påført smøremembran, lagt nye varmekabler med termostat, montert downlights, opplegg for vaskemaskin, samt montert ny baderomsinnredning.

Informasjon fra kontrakten hvor arbeidene står er det ikke nevnt at det er lagt ny membran på vegger kun på gulv.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende overflatebehandling på underside av dørblad
- manglende fug på lister

Beskrivelse:
Dørblad er ikke malt på undersiden og har trukket fukt så det har oppstått fuktsvellinger. Lister og utforinger til dør er avsluttet ned mot gulv uten fug som gjør at de har mulighet for å trekke fukt.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det er sprekker i mykfuge (silikon) i overgang gulv vegg

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**
Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-2**

Veggene på badet er flislagt. Det er registrert riss/sprekker i fuger og bom bak flis. Videre er det plassert dør i våtsonen, og materialet vurderes som uegnet ettersom dørbladet ikke er malt på undersiden og har trukket fukt med påfølgende fuktsvellinger, samtidig som lister og utforinger er avsluttet ned mot gulv uten fuging og dermed kan trekke fukt. Det er ikke påvist sopp-, råte- eller fuktskader på selve overflatene. Manglende utbedring kan medføre videre fuktinntrengning og fare for skader på tilstøtende konstruksjoner over tid.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**
Oppsummering overflate gulv	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast, Stålsluk**

Av det man klarer å tyde av bilder er at det er hjelpesluk i plast og hovedsluk i stål.

Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**

Det er kun beskrevet i kontrakten at det er lagt smøremembran på gulv men ikke på vegger.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**

Det er begrenset kontroll av slukene siden hjelpespråk er plassert under dusjkabinett og hovedsluket er plassert under servantskapet. Det er tatt bilder som ikke sier mye om konstruksjonen og oppbygningen og membrans løsning er basert på informasjon av tidligere salg.

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Beskrivelse:
Målt høyde er 10 mm mens dagens krav er 25 mm.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- usikkerheter rundt membran

Beskrivelse:
Det er kun spesifisert i kontrakten at ved arbeidene i 2019 ble det kun lagt smøremembran på gulv og ikke vegger. Ved sist salg ble det opplyst at «fjernet gammel flis, påført smøremembran».Det er ikke konstantert ny membran etter oppgraderingen i 2019 da denne ikke er synlig ved sluk og i kontrakt er det spesifisert at det ikke vil bli oversendt dokumentasjon.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**

Badet har hjelpesluk i plast og hovedsluk i stål, som ut fra bildene lar seg tyde. Slukene har begrenset kontroll- og inspeksjonsmulighet ettersom hjelpesluket er plassert under dusjkabinett og hovedsluket under servantskapet. Det er kun opplyst i kontrakt at det ved arbeidene i 2019 ble lagt smøremembran på gulv, mens utførelse på vegger og øvrig oppbygning er ukjent, og membranløsningen bygger på informasjon fra tidligere salg uten tilhørende dokumentasjon. Målt høydeforskjell fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel er 10 mm, mens dagens krav er minimum 25 mm. Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membranens tilstand og utførelse gir økt risiko for skjulte fukt- og følgeskader. Det anbefales å innhente ytterligere dokumentasjon og eventuelt foreta nærmere undersøkelser av tettesjiktets tilstand.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjkabinett, Baderomsinnredning med servant**

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:
- Kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon

Oppsummering ventilasjon	**TG-2**

Badet har naturlig ventilasjon. Manglende mekanisk luftskifte medfører økt risiko for fuktopphopning i rommet, noe som over tid kan gi grobunn for muggsopp og øke sannsynligheten for fuktskader. Det anbefales å utbedre ventilasjonen for å sikre tilstrekkelig luftutskifting på badet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone og at veggene i badet er av tegl/betong. Denne grenser mot nabo og fellesareal/yttervegg.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-IU**

Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt. Dette skyldes bygningsmessige hindringer, da veggene bak våtsonen er av tegl/betong og grenser mot nabo og fellesareal/yttervegg. Ved fuktsøk/måling er det ikke registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er spesifisert sist badet ble oppgradert i 2019 at det ikke ville foreligge dokumentasjon for oppbygningen.

Oppsummering dokumentasjon	**TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon for badets oppbygning etter oppgraderingen i 2019. Manglende dokumentasjon gjør at membranens utførelse og oppbyggingen av våtromskonstruksjonen ikke lar seg verifisere. Konsekvensen er at eventuelle skjulte feil eller mangler ved konstruksjonen ikke kan utelukkes, og at det ved en fremtidig skade kan bli vanskeligere å avklare ansvarsforhold.

6.15 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Innvendig trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Therese Monnier Bjerkestrand	9578-5998-4-1069700	2026-08-13 22:50:58
Celine M Bjerkestrand	9578-5999-4-2950702	2026-08-13 22:55:37

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
13. aug. 2026

Oppdragsnummer
14-0404/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bergljots vei 1C, 0575 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Therese Monnier Bjerkestrand, Celine Monnier Bjerkestrand

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. januar 2020

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: 89941809
Forsikret i: Gjensidige

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: Arbeid utført i forrige eiers tid: Bad: Fjernet gammel flis, påført smøremembran, lagt nye varmekabler med termostat, montert downlights i tak og speilskap med lys, flislagt gulv/vegg, montert dusjkabinett og servant samt etablert uttak til vaskemaskin. WC: Fjernet flis på gulv, lagt varmekabler m/ termostat, flislagt gulv, sparklet vegger og tak, montert ny vask og gulvstående toalett. Kjøkken: Montert ny 120L varmtvannsbereder i benkeskap og waterguard for lekkasjesikring av bereder/oppvaskmaskin, samt montert/koblet armatur. Alt av nevnt arbeid ble utført ifbm oppussing av leilighet i 2019. Arbeid gjort av: Håndverkere Robinsson AS, Jordan VVS AS og Elfag Expert AS.

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

Nei

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

Nei

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: Forrige eiers tid: Ny peis ble montert av Håndverkere Robinsson AS ifbm renoveringen i 2019. I vår tid: Borettslaget har fått utført takrenovering på alle blokkene ila 2025/2026. Arbeidet er utført av Ecosol.

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eiers tid: arbeid er utført av Elfag Expert AS. Oppgradering av sikringsskap og etablering av nye kurser. Det ble etablert nytt takpunkt i stue, samt lagt nytt ledningsnett, nye stikkontakter og lysbrytere/dimmere i hele leiligheten, i tillegg til at det ble montert lys under overskap på kjøkken. Videre ble det montert komfyrvakt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 18.03.2026

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Det er installert opplegg for å installere lader ved parkeringsplassene som kan leies av borettslaget.

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med takrehabiliteringen vel også alle vinduskarmer og verandadører malt.

---

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

Nei

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

---

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.

Nei

---

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?

Nei

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 og takstrapport i 2019 og nå i 2026

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?

Ja

Beskriv: Gulvet gir litt etter enkelte steder, men det har ikke hatt noen betydning. Se takstrapport. Det ligger igjen gulv nede i boden fra forrige eier som kjøper kan få.

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: 14-0404/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Celine M Bjerkestrand	**2026-08-13**	**Therese Monnier Bjerkestrand**	**2026-08-13**

Identifikasjon

Celine M Bjerkestrand

Identifikasjon

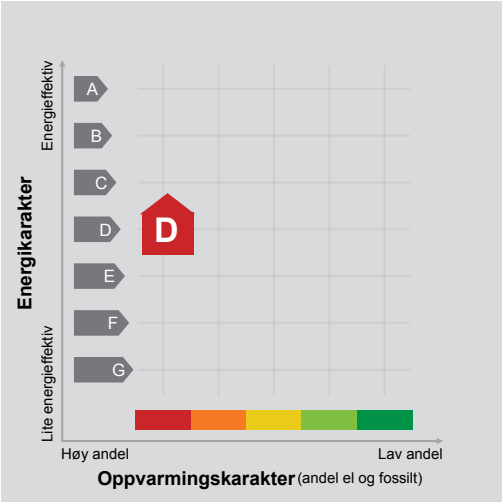
Therese Monnier Bjerkestrand

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Keyserløkka Nord Borettslag-202-203-204-205-302-303-304-305
Antall registrerte enheter	8
Postnummer	0575
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	30
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80285132
Merkenummer	Energiattest-2025-197157
Dato	08.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1950
Bygningsmateriale:	
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (8)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Bergljots vei 1B	80285132	H0201	0	0	56
Bergljots vei 1C	80285132	H0201	0	0	58
Bergljots vei 1B	80285132	H0202	0	0	57
Bergljots vei 1A	80285132	H0202	0	0	55
Bergljots vei 1B	80285132	H0301	0	0	114
Bergljots vei 1C	80285132	H0301	0	0	116
Bergljots vei 1B	80285132	H0302	0	0	115
Bergljots vei 1A	80285132	H0302	0	0	113

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

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

U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	188,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,37 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	9.1.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	56,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	123,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 245 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	133,39 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 105 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	133,39 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 245 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	11 245 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år

Totalt	11 245 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Vetle Thon Ellingsen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: v.ellingsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0404/26 . Vår ref.: 0034-1-205 Dato: 26.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	850142602
Andelseier:	Bjerkestrand, Therese Monnier
Medeier:	Bjerkestrand, Celine Monnier
Leilighetsnummer:	205
Adresse:	Bergljots Vei 1 C, 0575 OSLO
Andelsnummer:	58
Gnr.	128
Bnr.	30

Borettsinnskudd: Kr. 4 250,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 89941809.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208524631
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	26 308 738,00
Innfrielsesdato:	30.04.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Rentesats:	5,24%
Restsaldo	20 789 404,00
Innfrielsesdato:	29.02.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 153,40,-
Herav:

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

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 155,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 272,-
Annen formue:	31 237,-
Gjeld:	210 354,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208524631
Restsaldo:	132 188,98
Kapitalkostnader:	1 244,97

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208524658
Restsaldo:	104 456,27
Kapitalkostnader:	636,45

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 236 645,25,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne

personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 34
KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/34

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Informasjonsmøte

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Morten Skar og Ingrid Cecilia Holthe er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 420 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 420 000

Sak 6

Forslag fra styret: Modernisering av borettslagets husordensregler.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Deretter:

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

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

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til modernisering av husordensreglene vedtas.

Vedlegg

4. 0034 Keyserløkka Nord Borettslag.pdf

Sak 7

Forslag fra beboer: Revisjon av reglene for bruk av grill

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: Anders Bakke Ingebrigtsen, BV 7B

Bakgrunn

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

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

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

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

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

En naturlig sidestilling av gassgrill og elektrisk grill i 2026

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater til styret i 2026

Roller og kandidater

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

- Henrik Sømo Solberg

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

- Silje Salvesen

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

- Audny Chris Holsen
- Morten Skar

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

- Felix Byréus Whitehouse
- Jonas Johannesen Håland

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

- Geir Nordanger
- Håkon Wang Schutt

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Henrik Sømo Solberg

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

- Silje Salvesen

Til generalforsamlingen i Keyserløkka Nord Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 24. februar 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**7 297 794**	**4 719 430**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-15 029 534	3 842 010
Tilbakeføring av avskrivning	15	144 959	190 406
Tillegg for nye langsiktige lån	16	43 117 311	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-29 740 657	-1 421 485
Innsk. øremerk. bankkto		-2 644	-1 808
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 510 565**	**2 578 364**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 787 229**	**7 297 795**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		6 536 063	7 760 443
Kortsiktig gjeld		-748 833	-462 648
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 787 229**	**7 297 794**

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

Oslo, 17.02.2026
Styret i Keyserløkka Nord Borettslag

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

Henrik Sømo Solberg /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-
skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdi-fallet 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 verdi-forringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5

STYREHONORAR

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

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
VASKERI

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

NOTE 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 14
BYGNINGER

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

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

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

NOTE 16
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

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

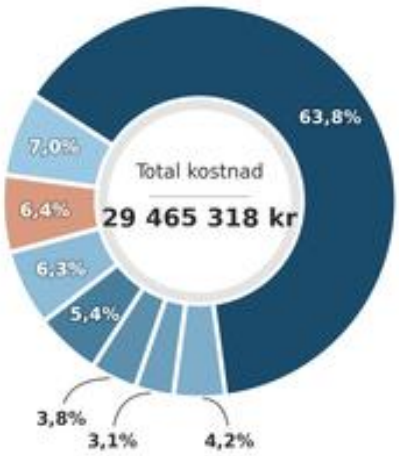
NOTE 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

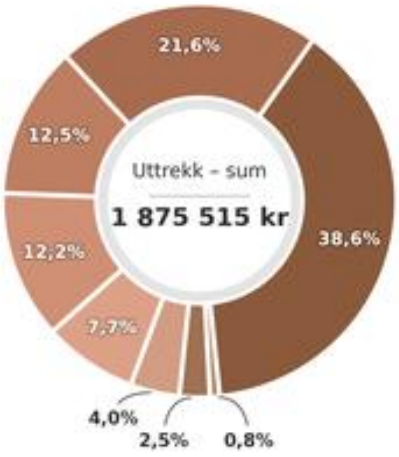
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

Kostnadsdiagram KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG 2025



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



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

Kostnadsforklaring – KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG 2025

Større rehabiliteringsarbeid

Beløp: 18 792 420 kr

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

Kommunale avgifter

Beløp: 2 051 226 kr

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

Finanskostnader

Beløp: 1 845 323 kr

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

Andre driftskostnader

Beløp: 1 592 135 kr

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

Avdrag på lån

Beløp: 1 251 731 kr

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

Forsikringer

Beløp: 1 129 954 kr

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

Øvrig drift og vedlikehold

Beløp: 927 014 kr

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

TV-anlegg/bredbånd

Beløp: 723 636 kr

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

Styrehonorar

Beløp: 406 000 kr

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

Forretningsførerhonorar

Beløp: 235 105 kr

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

Energi/fyring

Beløp: 228 721 kr

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

Avskrivninger

Beløp: 144 959 kr

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

Personalkostnader

Beløp: 75 726 kr

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

Konsulenthonorar

Beløp: 46 868 kr

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

Revisjonshonorar

Beløp: 14 500 kr

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

Styrets årsberetning 2025

Møtevirksomhet

Siden det konstituerende møtet 7. mai 2025 har styret avviklet

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

Bygninger og forsikringer

Det er 195 enheter i borettslaget.

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

Økonomi

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

Informasjon og kommunikasjon

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

Vedlikehold og prosjekter

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

Takprosjektet

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

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

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Brannvern

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

Parkering

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

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

Sosiale arrangement

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



Husordensregler for Borettslaget Keyserløkka nord B/L

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

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

RO

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

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

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

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

OPPHOLD I TRAPPEOPPGANGER/VASK AV TRAPPER

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

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

AVFALL

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

LUFTING

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

VASKERIENE

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

TØRKEPLASSENE

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

LÅSING OG SLUKKING

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

OVERLATING AV BRUK

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

DYREHOLD

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

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

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

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

BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

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

    Bygningsmessige endringer inkluderer, men er ikke begrenset til:

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

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

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 14.04.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 18.04.26
Selskapsnummer: 34 **Selskapsnavn:** KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Morten Skar og Ingrid Cecilia Holthe er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 420 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forslag fra styret: Modernisering av borettslagets husordensregler.

Styrets forslag til modernisering av husordensreglene vedtas.

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Henrik Sømo Solberg

Styremedlem 2 år (kun 1 skal velges)

☐ Silje Salvesen

Styremedlem 1 år (kun 2 skal velges)

☐ Audny Chris Holsen

☐ Morten Skar

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Felix Byréus Whitehouse

☐ Jonas Johannesen Håland

Valgkomite (kun 2 skal velges)

☐ Geir Nordanger

☐ Håkon Wang Schutt

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Henrik Sømo Solberg

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Silje Salvesen

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 128.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 420 000.

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

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

6. Forslag fra styret: Modernisering av borettslagets husordensregler.

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

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

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

Deretter:

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

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

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget vedtas.

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

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

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

Forslagsstiller: Anders Bakke Ingebrigtsen, BV 7B

Bakgrunn

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

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

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

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

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

En naturlig sidestilling av gassgrill og elektrisk grill i 2026

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

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

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

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

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

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

8. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater til styret i 2026

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Henrik Sømo Solberg (96 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Henrik Sømo Solberg

Styremedlem 2 år (2 år)
Følgende ble valgt:
Silje Salvesen (97 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Silje Salvesen

Styremedlem 1 år (1 år)
Følgende ble valgt:
Audny Chris Holsen (94 stemmer)
Morten Skar (91 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Audny Chris Holsen
Morten Skar

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Jonas Johannesen Håland (94 stemmer)
Felix Byréus Whitehouse (92 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jonas Johannesen Håland
Felix Byréus Whitehouse

Valgkomite (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Geir Nordanger
Håkon Wang Schutt

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Henrik Sømo Solberg (91 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Henrik Sømo Solberg

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Silje Salvesen (89 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Silje Salvesen

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 34
KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 22. juni kl. 09:00 og lukker 25. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/34

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Honorar til valgkomite
I forbindelse med ordinær generalforsamling ble sak om honorar til valgkomite uteglemt.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Honorar til valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Henrik Sømo Solberg er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Felix Ramon Byreus Whitehouse og Vanja Andersen Soløst er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Honorar til valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 14 500

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til 14 500

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.06.26
Selskapsnummer: 34 **Selskapsnavn:** KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Henrik Sømo Solberg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Felix Ramon Byreus Whitehouse og Vanja Andersen Soløst er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Honorar til valgkomite

Valgkomiteens godtgjørelse settes til 14 500

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for KEYSERLØKKA NORD BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 850142602
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. juni kl. 09:00 til 25. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 98.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Henrik Sømo Solberg er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Felix Ramon Byreus Whitehouse og Vanja Andersen Soløst er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **71**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Honorar til valgkomite

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 14 500

Forslag til vedtak:

Valgkomiteens godtgjørelse settes til 14 500

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

4-4 Porttelefoner med kamera

(1) Borettslaget kan benytte porttelefonanlegg med kamerafunksjon.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Husordensregler for Borettslaget Keyserløkka nord B/L

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

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

RO

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

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

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

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

OPPHOLD I TRAPPEOPPGANGER/VASK AV TRAPPER

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

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

AVFALL

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

LUFTING

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

VASKERIENE

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

TØRKEPLASSENE

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

LÅSING OG SLUKKING

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

OVERLATING AV BRUK

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

DYREHOLD

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

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

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

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

BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

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

    Bygningsmessige endringer inkluderer, men er ikke begrenset til:

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

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

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

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

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

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

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

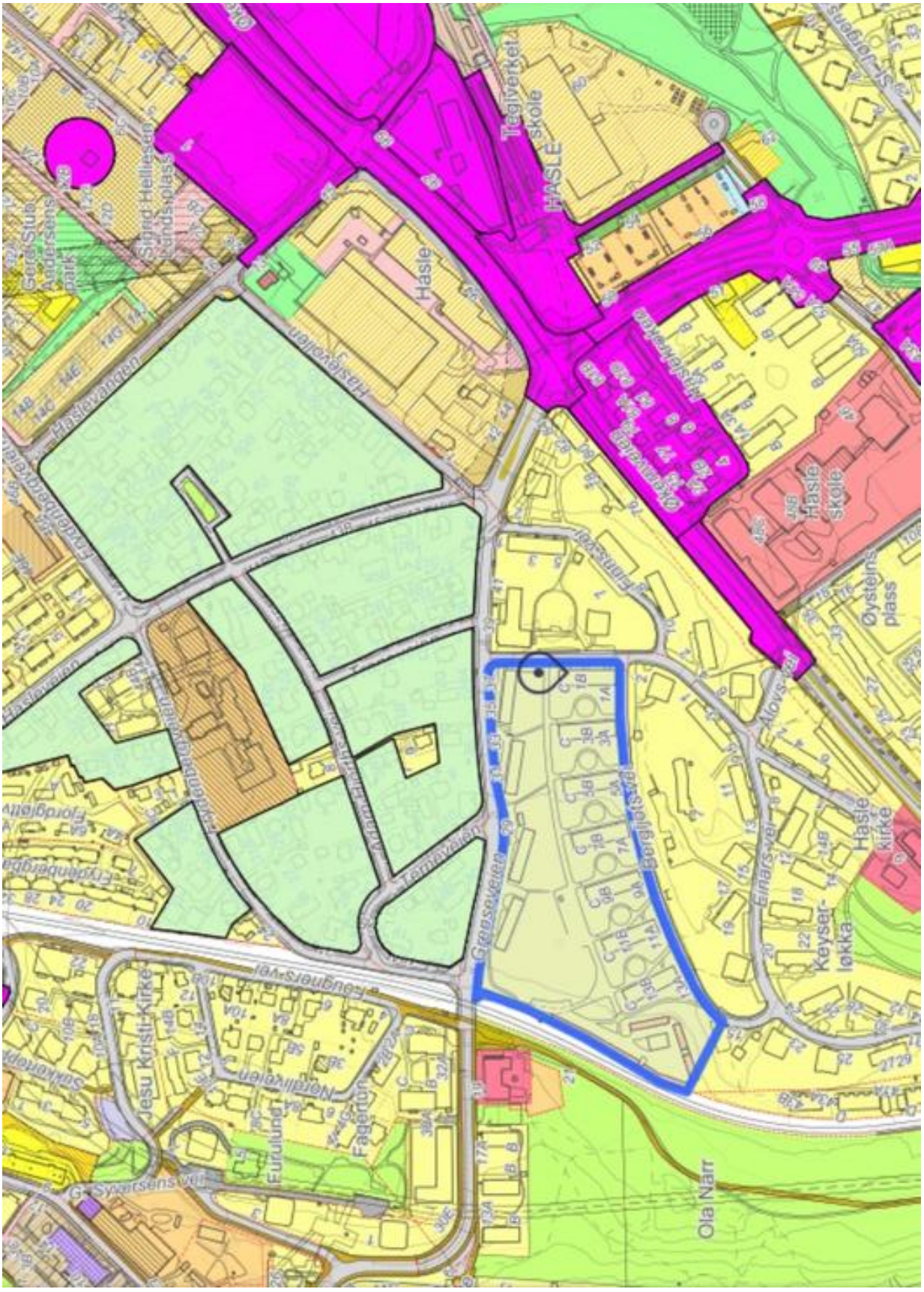
23. Det er generelt ikke tillatt med utvendig vask av bil eller andre større kjøretøy på borettslagets område.

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

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

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

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


Tegiverket skole
HASLE
Hasle
Hasle skole
Hasle kirke
Øysteins plass
Keyser-løkka
Einars vei
Alovs vei
Bergljotsvei
Gråsevegen
Tømavegen
Hasleveien
Hasleløkka
Hasleåsen
Hasleåsen
Hasleåsen

Oslo

S-331

Regulerings- og bebyggelsesplan med vedtekter for del av Keyserløkka.

Vedtaksdato: 05.01.1948
Vedtatt av: Forsynings og gjennreisningsdepartementet
Vedtaksdokumenter:
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V250958, V300855, V290650N2

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5. Det oppsettes felles antenneanlegg for hver bygning.

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

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

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

§ 9. Det tillates ikke oppsatt gjerder.

§ 10. I samtlige blokker forutsettes innredet gjennomgående leiligheter.

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

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

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

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

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

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


Grenseveien
S-105GA, 14.3.36
Einars vei
S-331,5.1.48
Midl.reg.best.
S-2864,14.5.86
Bolig
Vedt 1.3.50
31
33
35
37
39
41
1C
1B
1A
3C
3B
3A
5C
5B
5A
7
6
4
20
90,6
91
90,1
85,4
94,6
92,5

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr. 606/48.

distr.nr.

FERDIGATTEST for det under 16. desember 1946 anmeldte byggearbeid nemlig: Våningshus.

På matr.nr.

Gr.nr. 128, br.nr. 30, blokk 1.

Tomt nr. vei nr. Bergljots vei 1,A-B-C,Keyserlökka.

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

Anmelder: Arkitektene Rinnan, Tveten og Colbiörnsen, Torggt. 17, Oslo.

Ansvarshavende: Murm. Rolf Larsen, Trondhjemsvn. 51, Oslo.

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

Ved den avsluttende synsforretning den 4/4-52
ble det ikke funnet noe lovstridende ved selve bygningen.

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

Attest er innkommet fra:

Veivesenet 28/12-54. vann- og kloakkvesenet 17/11-50.

Feiervesenet 5/10-50. ~~brannkontrollen~~

~~Gebyr beregnet etter regulativet:~~

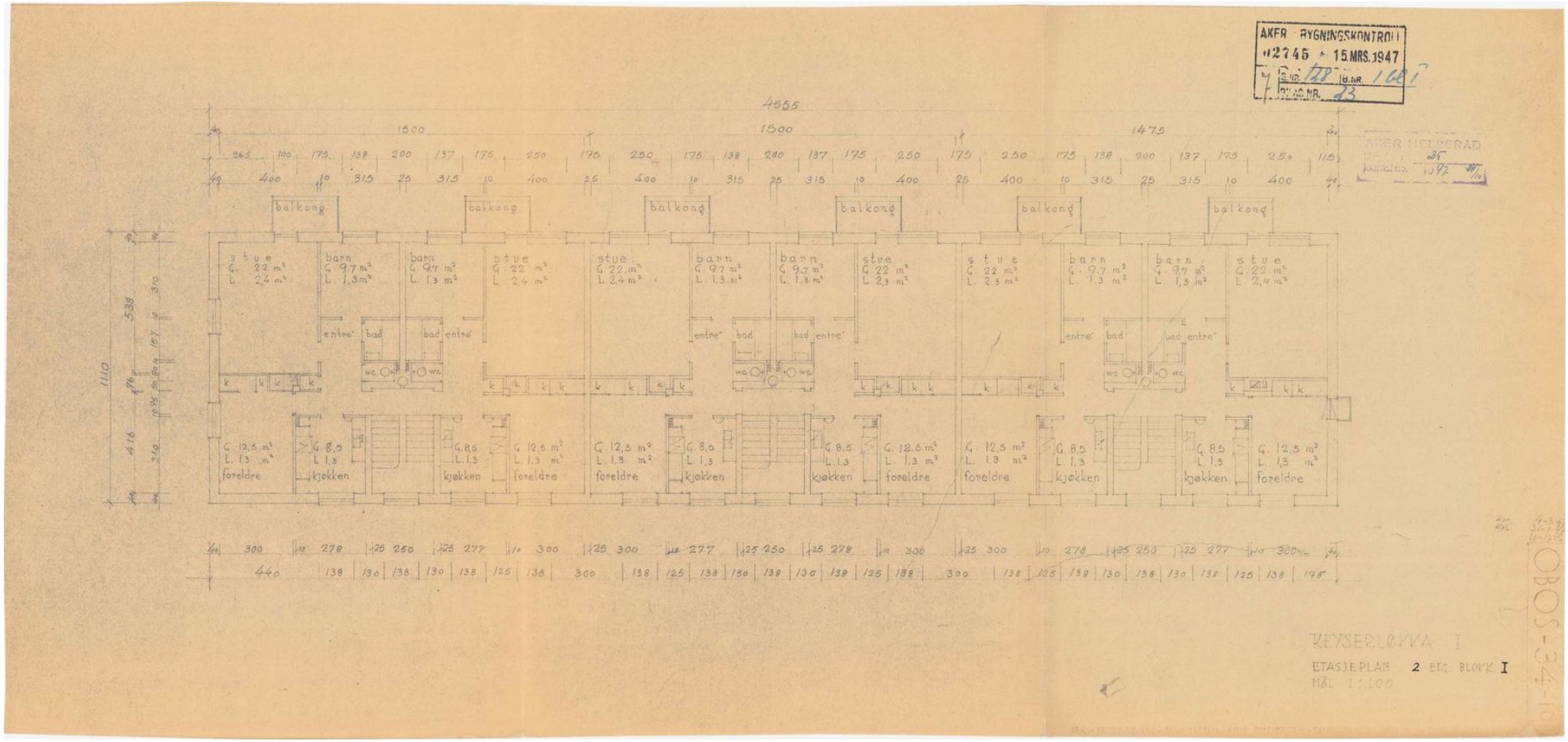
"Tilflukterommet er ikke i forskriftsmessig stand.
Når det kommer krav herom fra Sivilforsvaret, må tilflukterommene forsynes med ståldører og karmer og forøvrig utstyres overensstemmende med gjeldende forskrifter for anlegg av permanente splint- og gassikre tilflukterom."

Oslo, bygningskontrollen den 20. april 1955.

BYGNINGSINSPEKTØR. i Nordre distrikt, Akersvd.

G. Amundsen
kst.

Skjema B. 23.

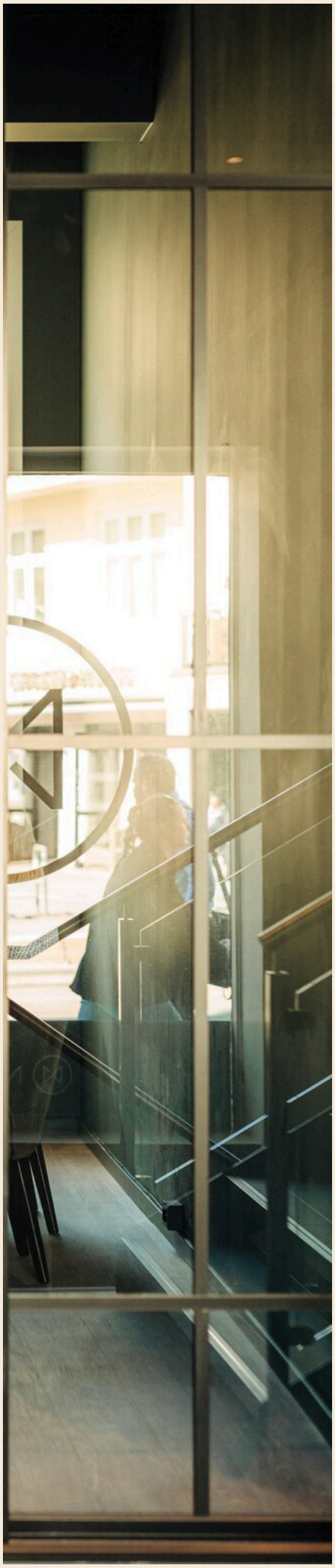

AKER BYGNINGSKONTROLL
12745 15. MRS. 1947
G.NR. 128 B.NR. 1681
BLAD NR. 23
AKER HELSERÅD
4555
1500
1500
1475
balkong
stue G. 22 m² L. 2,4 m²
barn G. 9,7 m² L. 1,3 m²
entre
bad
wc
G. 12,5 m² L. 1,3 m² foreldre
G. 8,0 L. 1,3 kjøkken
G. 8,5 L. 1,3 kjøkken
G. 12,5 m² L. 1,3 m² foreldre
1110
538
310
167
176
416
440
KEYSERLØYKA I
ETASJEPLAN 2 ETG. BLOKK I
MÅL 1:100
OBOS-34-10

Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0404/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bergljots vei 1C 0575 OSLO
Matrikkel: Gnr 128, bnr 30 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Malin Hveem

Salgsleder/ Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Frogner
m.hveem@nordvikbolig.no
958 44 243