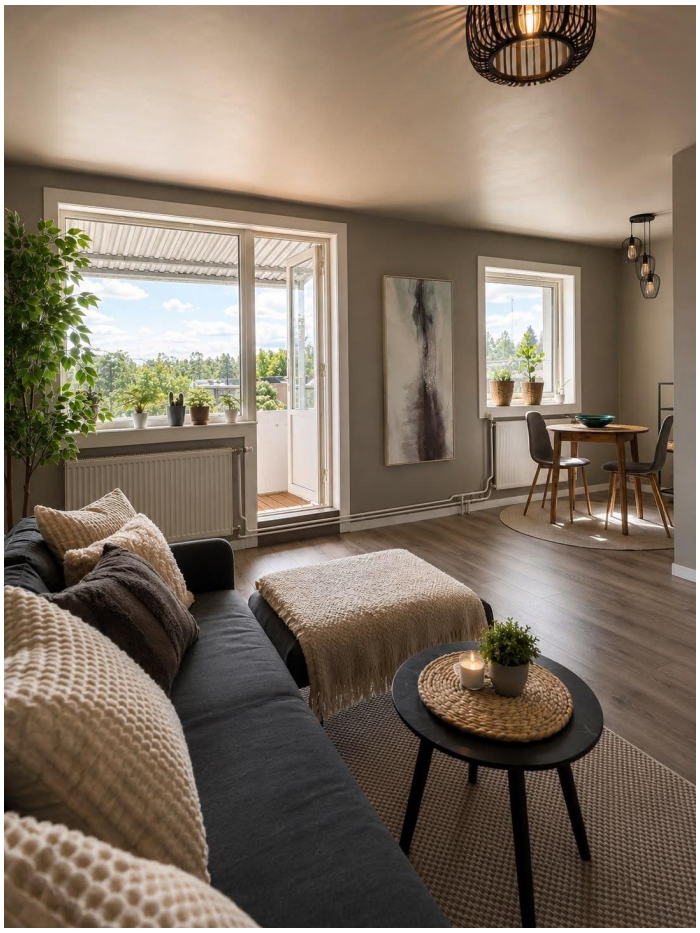
Mellombølgen 52, 1157 OSLO



PROPR.NO

Selger
Magnus Tayeb Boutera
92273010

Prisantydning
4 690 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 159 Bnr. 137 Andelsnr. 460

3-roms toppleilighet | Solrik balkong | Walk-in | Fyring og varmtvann inkl. | 3 min til T-bane

PRISANTYDNING
kr 4 690 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 274 520 kr

TOTALPRIS
kr 4 964 520 kr

TOTAL FELLESFORMUE
kr 18 071 kr

FELLESKOST/MND
kr 5 574 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
66kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
4kvm

BRUKSAREAL INNGLASSET BALKONG (BRA-B)
66kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
4

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Andel

TOMTEAREAL
66 291kvm

EIET TOMT
Ja

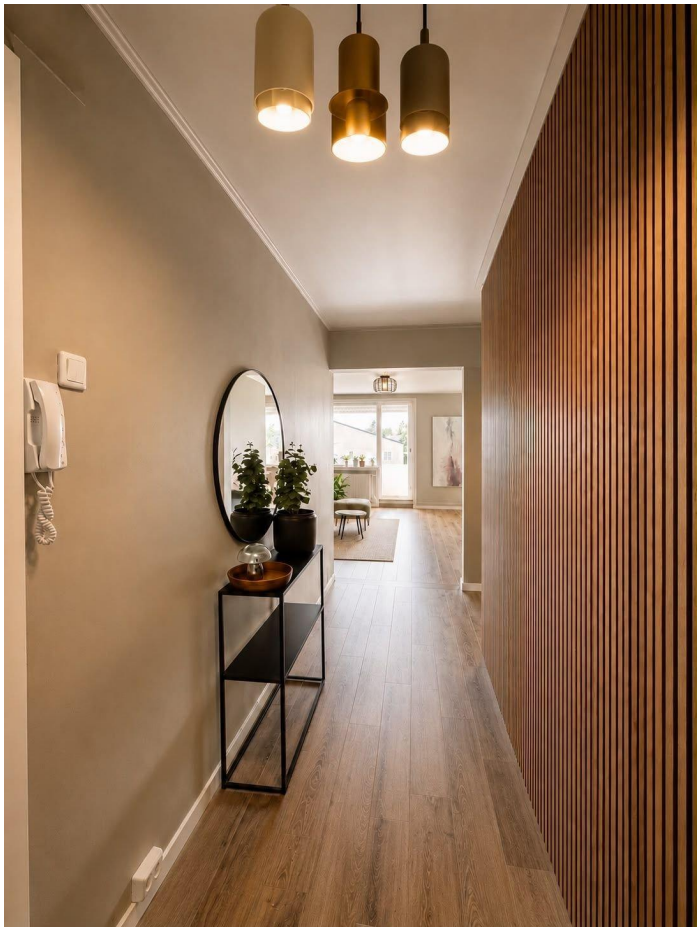
BYGGEÅR
1959



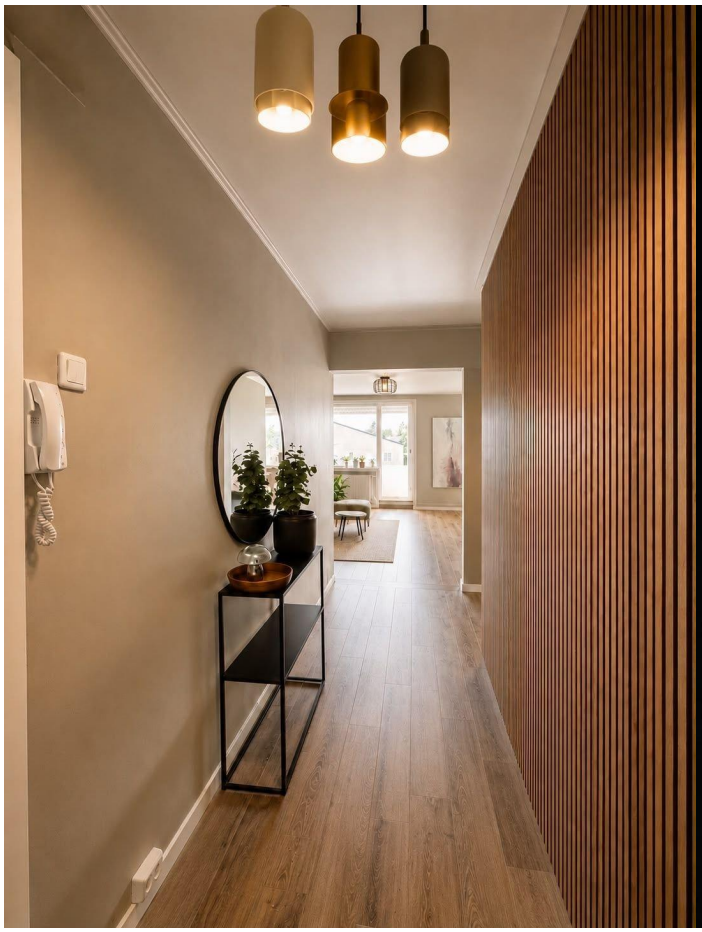
Koselig stue med balkong og et spisebord med varme farger, myk belysning og en romantisk atmosfære.



Koselig stue med balkonglys som strømmer inn mot stuen og gangen. Varmt naturlig lys som ønsker deg velkommen når du entrer leiligheten. En harmonisk og innbydende atmosfære i moderne skandinavisk stil.



Innbydende entré med eksklusiv spilevegg som skjuler en praktisk walk-in-garderobe og garderobe, og gir et rent og minimalistisk uttrykk.



Innbydende entré med eksklusiv spilevegg som skjuler en praktisk walk-in-garderobe og garderobe, og gir et rent og minimalistisk uttrykk.



Praktisk og romslig walk-in-garderobe med stort potensial for å skape en eksklusiv og funksjonell oppbevaringsløsning



Praktisk garderobe skjult bak spilevegg, med plass til yttertøy, sko og tilbehør.



Solfylt spiseplass med utsikt mot grøntarealer – et rolig og hyggelig sted for måltider og sosialt samvær.







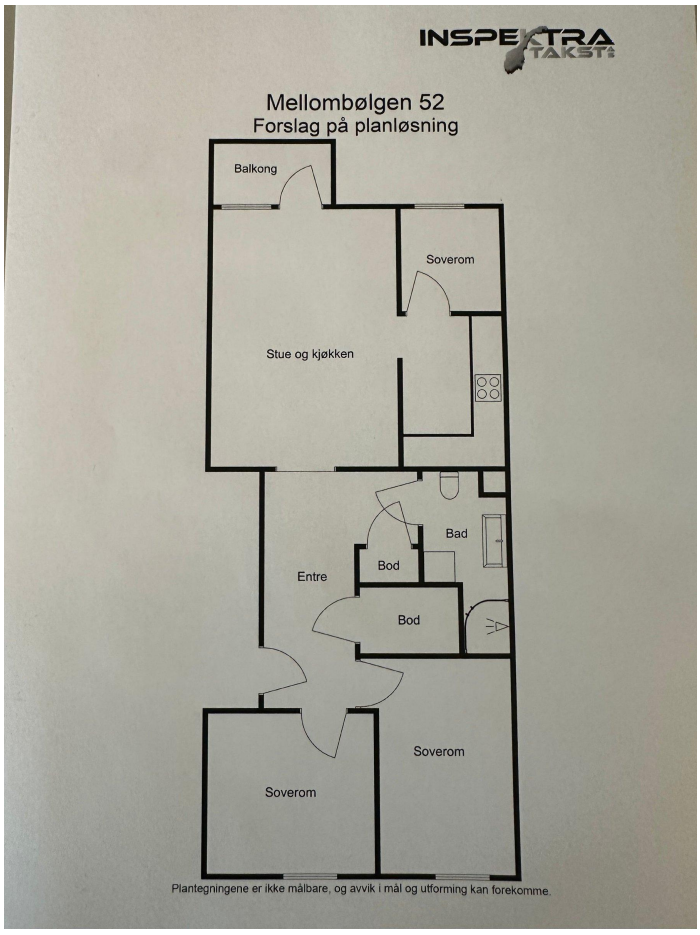
Barnerom



Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og rikelig med naturlig lys.



Hovedsoverom



Planløsning

Forslag til alternativ planløsning som viser muligheten for å etablere et ekstra soverom og gjøre leiligheten om til en 4-roms.

Om boligen

Leiligheten ønsker deg velkommen med en delikat og innbydende entré med skjult dør i veggen som leder inn til walk-in closett, inngang til to pene soverom og bad. Videre møter du en stor og lun stue med utgang til en solrik veranda på 4 kvm – et perfekt sted å nyte rolige ettermiddager. Det romantiske spisebordområdet ved inngangen til kjøkkenet gir en hyggelig og romantisk atmosfære

Felleskostnader inkluderer oppvarming med radiatorer i alle rom, varmtvann, samt kabel-TV/ bredbånd, 2 vaktmestere, trappevask, kommunale avgifter, felles forsikring og kapitalkostnader. Det finnes også en stor selvbetjent felles vaskeri i kjelleren.

Parkering
OBOS tildeler garasje og parkering med el-lader etter venteliste. Det er rikelig med avgiftsfri gateparkering rett utenfor leiligheten.

Beliggenhet

Mellombølgen 52 er barnevennlig bomiljø, sentral og attraktiv beliggenhet med 10 minutters gåtur til Lambertseter senter. Det tar ca 3. min å gå fra boligen til T-banestasjon som tar deg til sentrum på ca. 20 min.

Nærmiljø:
Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærmiljøet med nærhet til Ekebergsletta, Brannfjellskogen og Østmarka som kan tilby fantastiske turstier og lysløyper. Sport- og fritidsmuligheter i nærområdet med alt fra fritidsklubb, svømmehall, tennisanlegg og treningsfelt for fotball er i god nærhet til boligen. Populære badesteder som Nordstrand bad og Katten finnes en liten kjøretur unna.

Oppgradering: oppussings- og vedlikeholds historikk.

Borettslaget har de siste årene gjennomført flere større vedlikeholdstiltak. Alle bad ble totalrenovert i 2016. Borettslaget skal utføre etterkjontroll av badene for å avdekke fukt, skader eller avvik. Det ble installert ny dørkalling i 2019, og vinduer samt balkongdør ble skiftet ut i 2020 og leiligheten fikk ny radiator i stuen.

Teknisk vurdering og godkjenning av oppussing:

Selger innhentet i forkant av oppussingsarbeidene en teknisk uttalelse fra Sivilingeniør Aleksic (org.nr. 929 931 177). Inspeksjonen konkluderte med at planlagt oppussing ikke hadde konsekvenser for byggets konstruksjonssikkerhet. Med dette som grunnlag søkte selger borettslagets styre om tillatelse til å igangsette arbeidene. Styret ga sin godkjenning i februar 2025.

Etter styrets godkjenning ble åpningen mellom gang og stue, samt mellom stue og kjøkken, utvidet for å skape en mer åpen romløsning. Selger har deretter sparklet og malt alle vegger, samt lagt nytt laminatgulv i alle rom.

På kjøkkenet er alle gamle skap fjernet og erstattet med nye IKEA-innredninger, inkludert ny benkeplate. Elektriker Gruppen AS (org.nr. 879 899 222) har installert innduksjonstopp med tilhørende tre nye kurser, komfyrvakt og ni stikkontakter på kjøkkenet. Det er også montert tre stikkontakter på soverom,

nye kanaler i gangen, samt taklamper med bryter i gang og stue.

Rørlegger, Proff VVS Salim AS, har byttet ut blandebatteri på kjøkken og bad, samt installert tilkobling til ny oppvaskmaskin og dusjvegg på badet.

El-kontroll
Elvira AS utførte el-kontroll som avdekket 3 små avvik som ble rettet opp av 24 T Elektro AS. Elvira fattet positivt vedtak på at El kontroll av leiligheten.

Takstmannrapporten:

TG1 - Ingen vesentlig avvik:
TG2 - Vesentlig avvik: 4 (fire)
1. Balkong: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekk verkshøyde.
2. Bad: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Pynten borettslag, organisasjonsnummer 948976242

Borettslaget består av 566 andelsleiligheter med adresse:
- Granittveien 1-5 og 2-20
- Grusveien 1-5 og 2-44
- Mellombølgen 16-60 og 14
- Festlokalet - Fyrsern- som kan leies for ulike arrangementer.
- 3 (tre) fellesvaskerier som står til beboernes disposisjon.

Pynten borettslag er et velholdt og veldrevet borettslag med fokus på trivsel og godt bomiljø. Telia/Get leverer TV- og bredbåndstjenester. Borettslaget har 2 egne vaktmestere som sørger for daglig drift og vedlikehold samt renhold av fellesarealer som ivaretas av et vaskefirma.

Borettslagets eiendommer er forsikret i Sparebank 1 Skadeforsikring med polisenummer 20711053. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Følgende større vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider er gjort de senere år, tatt fra årsmøte 2025: Borettslaget skal gjennomføre etterkontroll av badene for å avklare eventuelle fuktproblemer, skader eller avvik etter rehabiliteringen i perioden 2014–2016.
2023 - Sprinkleranlegg i Mellombølgen 143 (ferdigstilles
2024 - Ny betaling og bookingløsning for vaskeriene.
2022 - Lekeplassen er oppgradert.
2021 - Påbegynt oppgradering av lekeplass v/ Mellombølgen
2020 - Bytte av porttelefoner.
2019 - Nye vinduer og balkongdør i alle leiligheter. Garantiordning
2018 - Etablert 28 el-bilplasser. Drenering av Mellombølgen
2017 - El-bilparkering opprettet. Malt garasjer, sittegrupper og søppelskur.
2013 - Våtromsrehabilitering ferdigstilt.
mm

Borettslaget har i dag 2 annuitetslån:

Borettslaget har i dag 2 annuitetslån med følgende betingelser og restsaldo:
Annuitetslån 1:
Bank: Danske Bank
Låne.nr: 84504514624
Restgjeld: kr 365 118,
Innfrielsesdato: 30.05.2027

Terminer per år: 2
Flytende rente: 5,25%
Restsaldo denne andel: 0,
Annuitetslån 2:
Bank: Danske Bank
Låne.nr: 84504274909
Restgjeld: kr 152.000.000,
Innfrielsesdato: 30.06.2051
Terminer per år: 4
Flytende rente: 5,15%
Restsaldo denne andel: 273 857 pr 21.08.25

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av
fellesgjeld.

Godkjenning av kjøper og forkjøpsrett

Det er rask avklaring av forkjøpsrett på boligen.

Kjøper må godkjennes av borettslaget. Dersom styret i borettslaget ikke godkjenner kjøper som ny eier, må boligen videreselges for kjøpers regning og risiko.

Borettslaget er tilknyttet OBOS og har vedtektsfestet forkjøpsrett. Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten. Den forkjøpsberettigede trer da inn i kontrakten på samme vilkår og ihht lov om borettslag. Se vedlegg «Slik virker forkjøpsretten». Kjøper må være/bli medlem av OBOS og må være à jour med kontingenten.

Boligselgerforsikring:

Selger har tegnet Boligselgerforsikring gjennom Gjensidige, se vedlagte produktark for mer informasjon. Se vedlagte egenerklæring og takst for mer informasjon.

Overtagelse:

Etter avtale med selger.

Informasjon om budgivning.

Alle bud skal inngis skriftlig til selger. Benytt «Gi bud»-knappen i annonsen for å registrere budet elektronisk.
Løsningen er enkel og sikker, og lar deg signere budet elektronisk med BankID. Din identitet og signatur blir verifisert som en del av innloggingen.

Ved registrering av bud må du fylle inn beløp, akseptfrist, eventuelle forbehold, ønsket overtakelse og finansieringsplan.
Kontroller at alle opplysninger er korrekte før du signerer budet elektronisk. Du vil motta en SMS-kvittering som bekrefter at budet er mottatt.

Eventuelle budforhøyelser registreres ved å logge inn på nytt med BankID.
Et bud er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere

eller forkaste ethvert bud, og er ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet.

Selger skal, så langt det lar seg gjøre, holde de involverte orientert om status i budrunden.
For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budprosessen bør akseptfristen ved budforhøyelser være minimum 30 minutter. Dette gir tilstrekkelig tid til behandling og skriftlig videreformidling av budene til alle parter.

Budet må aksepteres skriftlig av selger før budaksept formidles til budgiver.

Når handelen er kommet i stand, har kjøper krav på å få utlevert kopi av budjournalen.
Alle som har deltatt i budrunden kan på forespørsel få en kopi av budjournalen etter at handelen er fullført.

Oppgjør

Salget gjennomføres trygt og effektivt via Norsk eiendomsoppgjør AS.

Når kjøpskontrakten er signert, tar Propr over for å håndtere transaksjonen og sikre at alt blir gjort riktig i den siste delen av boligsalget.

Propr samarbeider med Norsk eiendomsoppgjør AS som håndtere det økonomiske oppgjøret. De ordner tinglysning og håndterer alt kjøpers og selgers bank trenger å vite for å overføre penger til konto.

Har du spørsmål om ditt oppgjør ta kontakt direkte med Norsk eiendomsoppgjør AS.

Dyrehold

Dyrehold er tillat under visse bestemmelser. Se husordensregler for nærmere informasjon.

Vedtekter

Vedtekter, husordensregler, siste årsregnskap og budsjett er tilgjengelig på visning.
Det oppfordres til å sette seg inn i disse før budgivning.

Kommunale planer

Innhentede reguleringsbestemmelser og utsnitt av reguleringsplan kan gis på forespørsel.

Eiendommen/området er regulert til byggeområde for boliger, friareal, barnehage, boligbebyggelse, mm. Eiendoms- og byfonyelsesetaten har foreslått å omregulere
Bergkrystallen torg, et område på ca. 10 dekar inntil Bergkrystallen T-banestasjon. Det er blitt foreslått en omregulering fra sporvogns område og parkeringshus for boliger til byggeområde for boliger; kombinert bebyggelse bolig, kontor forretning, bevertning, tjenesteyting; barnehage og torg. Det er blitt foreslått et høyhus og en lang blokk. For mer informasjon, se saksnummer 201109678 hos Plan og Bygningsetaten i Oslo Kommune.

Det foreligger også planer for Mellombølgen 141 for kombinert forretnings- og boligbebyggelse med bebyggelse i 4-6 etasjer. For mer informasjon, se saksnummer 201513724 hos Plan og Bygningsetaten i Oslo

Omkostninger

4 690 000 kr (Prisantydning)
274 520 kr (Andel av fellesgjeld)
---
4 964 520 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 600 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 690 kr (Omkostninger totalt)

---

4 974 210 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)
6 570 kr (Eierskiftegebyr)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke

påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Mellombølgen 52

1158 Oslo

0301/159//137/H401/0

Rapportdato

04.12.2025



MELLOMBØLGEN 52 · 0301/159//137/H401/0

Befaring utført den 24.11.2025 av:

BMTF

Jan Eivind Jansen Holmgren
Inspektra Takst AS

Johan Herman
Wessels vei 99
1542 Vestby

+4741239412
jan@inspektra.no

Byggmester og sertifisert takstmann med over 10 års erfaring, godkjent og medlem av BMTF (Byggmestrenes Takseringsforbund) og NITO (Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon).

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

MELLOMBØLGEN 52 - 0301/159//137/H401/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

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.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

MELLOMBØLGEN 52 - 0301/159//137/H401/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

MELLOMBØLGEN 52 - 0301/159//137/H401/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MELLOMBØLGEN 52 - 0301/159//137/H401/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Mellombølgen 52 , 1158, Oslo

Matrikkel: 0301/159//137/H401/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1959

Tomt: 66 329 m^2

Hjemmelshaver(e): Magnus Tayeb Boutera, Sara Boutera

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Takkonstruksjon, taktekking og utvendige fasader er ikke kontrollert, da dette ligger under borettslagets/sameiets ansvarsområde.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Huset har flere tydelige oppgraderinger siden byggeår. Når de enkeltes elementer er utført er uvisst av selger og takstmann. Hjemmelshaver opplyser om planlagte arbeider som skal utføres i leiligheten etter befaringsdato. Følgende tiltak er opplyst: • Fullføring av siste strøk maling på alle vegger. • Maling av alle lister, vinduskarmer, dører til soverom og bad samt gulvlister. • Bad: Montering av nytt baderomsskap på samme plass som tidligere, samt påføring av silikon rundt ny servant. • Feste Wi-Fi-boks til veggen i stuen. • Montering av dekkplate over synlig strømledning under vinduskarmen ved spisestedet nær inngangen til kjøkkenet.

Øvrig informasjon om oppdraget

MELLOMBØLGEN 52 - 0301/159//137/H401/0

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

MELLOMBØLGEN 52 - 0301/159//137/H401/0

Leilighet 401

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
63 m²	3 m²	0 m²	0 m²

Beskrivelse primærrom
Entre/gang, soverom 1, soverom 2 med takhøyde 248cm. Stue og kjøkken med takhøyde 246cm. Bad med takhøyde 219cm.

Beskrivelse sekundærrom
To boder med takhøyde 248cm.

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Leilighet 401

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
66 m²	4 m²	0 m²	4 m²

Beskrivelse av BRA-i
Entre/gang, soverom 1, soverom 2 med takhøyde 248cm. Stue og kjøkken med takhøyde 246cm. Bad med takhøyde 219cm. To boder med takhøyde 248cm.

Beskrivelse av BRA-e
Kjellerbod

Beskrivelse av BRA-b

Beskrivelse av åpent areal
Balkong med utgang fra stue.

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
70 m²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Det oppfordres evt kjøpere og sjekke ut dette.

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

4 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Balkong / terrasse: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Bad - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd over halvparten av forventet levetid.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Det er ikke påvist tilfredsstillende ventilasjonsløsning på badet. Luftutskiftingen vurderes som utilstrekkelig, noe som kan medføre økt luftfuktighet, kondensproblemer og redusert inneklima. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og/eller et balansert ventilasjonsanlegg for å sikre forskriftsmessig ventilasjon og redusere risiko for fuktrelaterte skader.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

1 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

Bad - Totalvurdering av fuktsøk:

MELLOMBØLGEN 52 - 0301/159//137/H401/0

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Ja

Kommentar:
Hjemmelshaver opplyser at arbeidene i boligen i hovedsak er utført som egeninnsats innenfor det som er tillatt å gjøre selv etter gjeldende regelverk. For arbeider som krever fagkyndig utførelse – herunder rørarbeid og elektrisk arbeid – opplyses det at autorisert rørlegger og elektriker har vært benyttet. Det foreligger dokumentasjon på disse arbeidene. Kjøper gjøres likevel oppmerksom på at det for deler av egeninnsatsen ikke foreligger formell dokumentasjon, da dette ikke er påkrevd etter regelverket.
Hjemmelshaver har fremlagt dokumentasjon på følgende:
El kontroll i 2025.
Elektriker arbeid utført i leiligheten.
VVs arbeid utført i leiligheten.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Egenerklæringen er gått igjennom med selger.

Når ble egenerklæringen signert?
19.10.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest datert 21.10.1997

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

Kommentar:
Det er ikke observert noe avvik i fohold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold.

MELLOMBØLGEN 52 - 0301/159//137/H401/0

3 Vinduer / dører

TG 1

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass med datostempel 2019.

Generell beskrivelse av dører
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 2019

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

MELLOMBØLGEN 52 - 0301/159//137/H401/0

4 Balkong / terrasse

TG 2

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Kommentar:
Rekkverk er målt under en meter.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablert rekkverk på minimum 1m over dekket.

Levetid:

MELLOMBØLGEN 52 - 0301/159//137/H401/0

5 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renovert etter byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Det kan ikke verifiseres av takstmannen årsaken til dette og evt omfang. Ofte sitter flisen godt nok fast selv om det er oppstått bom under.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd over halvparten av forventet levetid.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

MELLOMBØLGEN 52 - 0301/159//137/H401/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til slukmansjett eller membran i sluket.

Bilde



Sluk 1 under vask.



Sluk 2 i dusj sonen.

MELLOMBØLGEN 52 - 0301/159//137/H401/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til avtrekk på våtrommet.

Sanitærutstyr:
Innredning med servant, Vegghengt toalett, Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Det er ikke påvist tilfredsstillende ventilasjonsløsning på badet. Luftutskiftingen vurderes som utilstrekkelig, noe som kan medføre økt luftfuktighet, kondensproblemer og redusert inneklima. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og/eller et balansert ventilasjonsanlegg for å sikre forskriftsmessig ventilasjon og redusere risiko for fuktrelaterte skader.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

MELLOMBØLGEN 52 - 0301/159//137/H401/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

6 Kjøkken

TG 1

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Platetopp, Stekeovn, Ventilator, Kombiskap

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

MELLOMBØLGEN 52 - 0301/159//137/H401/0

7 VVS

TG 1

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Boligen har naturlig oppvarming uten fastmonterte varmekilder. Kjøper må selv vurdere behov og løsning for oppvarming.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Bereder er ikke plassert i boligen da det er felles med andre boenheter.

Totalvurdering av VVS

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

MELLOMBØLGEN 52 - 0301/159//137/H401/0

8 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring, Overspenningsvern

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Det ligger samsvarserklæring inne i skapet. Det er ukjent for takstmann hva denne gjelder.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Bereder er ikke plassert i boligen da det er felles med andre boenheter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

MELLOMBØLGEN 52 - 0301/159//137/H401/0

Bilde



9 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?
Ja

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Ja

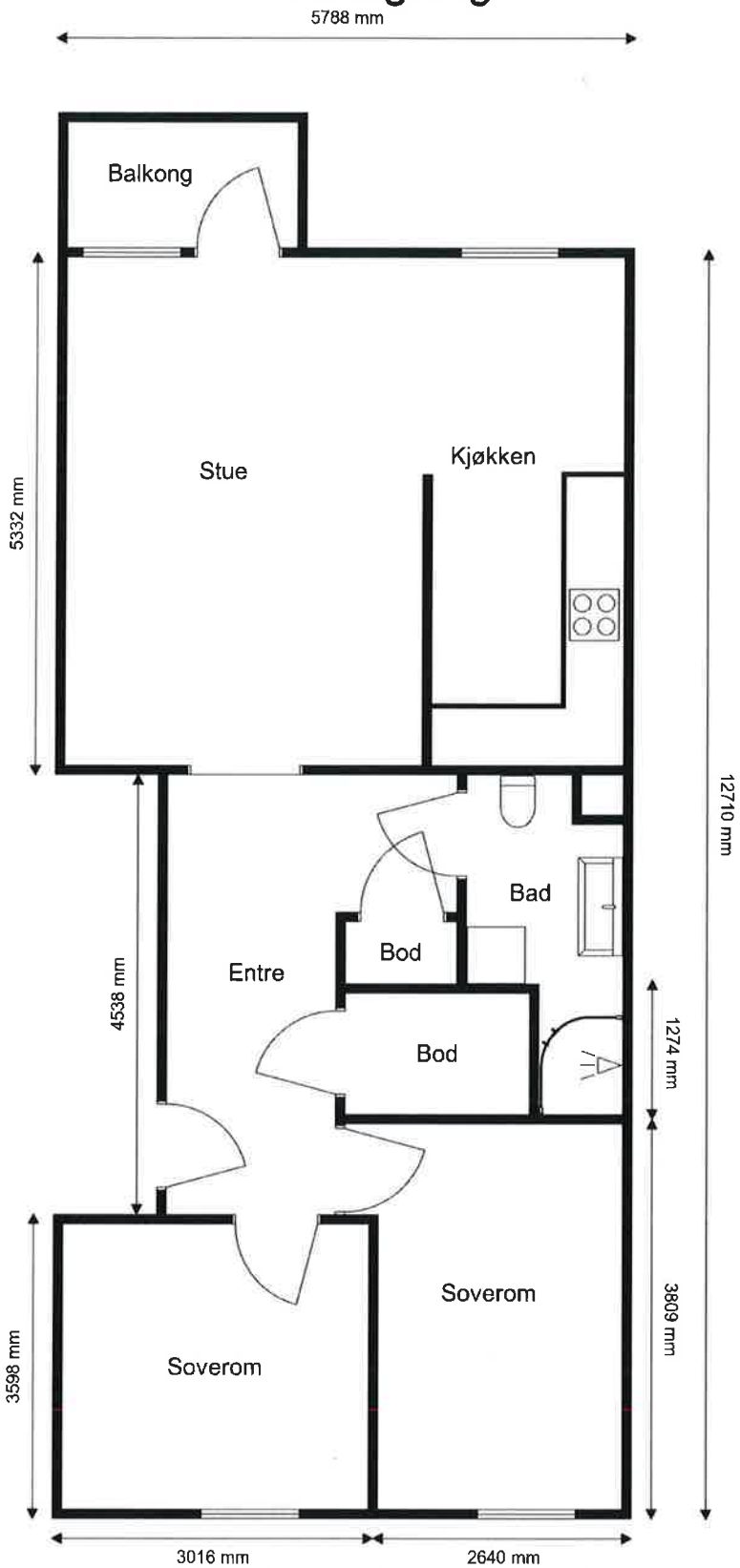
10 Kjellerbod

Kjellerbod
Kjellerboden disponeres og er arealmålt med laser på totalt 4m2 BRA.
Kjellerboden innehar mye inventar og møbler etc slik at alle overflater ikke er synlig eller vurdert.

MELLOMBØLGEN 52 - 0301/159//137/H401/0

Mellombølgen 52

Plantegning



Plantegningene er ikke målbare, og avvik i mål og utforming kan forekomme.

Egenerklæring

Mellombølgen 52, 1157 OSLO

19 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Mellombølgen 52	Mellombølgen 52	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

27. september 2018

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi har bodd i leiligheten siden vi kjøpte den i 2018. I forbindelse med enkelte utenlandsopphold har vi leid den ut for kortere perioder. All utleie har vært forhåndssøkt og godkjent av borettslaget..

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

annet, 20711053, Sparebank 1 Skadeforsikring

Informasjon om selger

Selger

Boutera, Magnus Tayeb

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Vi har oppgradert badet ved å bytte ut gamle baderomsmøbler og installere ny servant med servantskap, dusjsett og foldedør til dusjen. Alt arbeid er utført av Rørlegger Salim AS, inkludert montering og tilkobling av vann og avløp

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Proff VVS Salim AS, Foretaksregisteret: NO 934 461 010

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2020

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Borettslaget skiftet ut alle vinduer og balkongdører i samtlige leiligheter i perioden 2019–2020. Borrettslaget har dokumentasjon på utført arbeid.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Borrettslaget har dokumentasjon på utført arbeid.

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

På kjøkkenet er alle gamle skap fjernet og erstattet med nye IKEA-innredninger, inkludert ny benkeplate. Elektriker Gruppen AS (org.nr. 879 899 222) har installert innduksjonstopp med tilhørende tre nye kurser, komfyrvakt og ni stikkontakter på kjøkkenet. Det er også montert tre stikkontakter på soverom, nye kanaler i gangen, samt taklamper med bryter i gang og stue.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektriker Gruppen AS (org.nr. 879 899 222)

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2025

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Vi hadde el-kontroll av Elvira AS som avdekket 4 mangler, løs deksel og manglede merking i sikringsskap, løs ledning i stue og lille soverom. Dette ble utbedret av 24 T Elektro AS (org nr: NO925106461MVA) og meldt tilbake til Elvira AS.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

24 T Elektro AS (org nr: NO925106461MVA)

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Borettslaget har også gjennomført et større prosjekt for overgang fra pellets til bergvarme.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Borrettslaget har dokumentasjon.

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Oslo kommune har planlagt ny plan for oppføring av to boligbygg og torg i Bergkrystallen. Det er positivt for nærmiljøet. Link: https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/bergkrystallen-torg/

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Husleien øker med 10 % ved årsskiftet, blant annet som følge av utskifting av sentralfyringen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Alle rom i leiligheten er pusset opp, og det er gjort enkelte endringer i romløsningen. I forkant av arbeidene ble det innhentet befaring og teknisk uttalelse fra Sivilingeniør Aleksic (org.nr. 929 931 177). Inspeksjonen konkluderte med at de planlagte arbeidene ikke ville påvirke byggets konstruksjonssikkerhet. På dette grunnlaget søkte selger styret om godkjenning til å gjennomføre oppussingen, og tillatelse ble gitt i februar 2025. Oppussingen ble deretter gjennomført.

Selger har selv utført mindre endringer i romløsning, som å utvide døråpningene mellom gang og stue samt mellom stue og kjøkken, i tillegg til å male alle rom og skifte kjøkkeninnredning. Alt elektrisk arbeid og alt rørleggerarbeid er utført av autoriserte fagpersoner som tidligere beskrevet.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95476631

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Boutera, Magnus Tayeb	**2025-11-19**

Identification

bankID Boutera, Magnus Tayeb

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Boutera, Magnus Tayeb	19/11-2025 20:48:34	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for PYNTEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948976242
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. september kl. 09:00 til 18. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 151.

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:**
> Rådgiver i OBOS, Siv Heim.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **103**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **47**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Astrid W. Viken og Christine Mørk velges.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **103**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **46**
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: **103**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **46**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av Revisor

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) Org.nr 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Eksisterende samarbeidsgrunnlag med borettslaget videreføres, herunder vilkår, honorarmodell og etablert praksis.

Det vil ikke medføre merkostnad eller oppstartshonorar ved overgang til det nye selskapet – overgangen blir som en videreføring av eksisterende kundeforhold med samme avtalevilkår som tidligere.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) org.nr 834 836 912, som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **103**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **45**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokoll til årsmøte 2025 for PYNTEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948976242
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 29. april kl. 18:00 til 2. mai kl. 18:00 og møtet ble avholdt 29. april 2025, Aktivitetshuset Fryser'n (Grusveien 2).

Antall stemmeberettigede som deltok: 221.

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:**
> Henning Mørk Werner
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **131**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **86**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Vegard Hjelmstadbakk Valø og Mathias Brown Anderson Hippe er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **128**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **91**
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: **131**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **87**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **115**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **101**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av ordinært styrehonorarer

Styret ønsker å regulere opp det ordinære styrehonoraret, da dette ikke har blitt gjort siden 2011, og arbeidsmengden har økt betraktelig i løpet av disse årene.

Styrets innstilling
Det vedtas økning i ordinært styrehonorar

> **Forslag til vedtak:**
> Ordinært styrehonorar settes til kr 700.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **86**
Antall stemmer mot vedtaket: **48**
Antall blanke stemmer: **87**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av prosjekthonorar til styret

Da styret har hatt en svært høy arbeidsmengde, og utvidet ansvar, i forbindelse med fyringsprosjektet, ber vi om at dette arbeidet honoreres i tillegg til ordinært styrehonorar.

Styrets innstilling
Det vedtas innvilgelse av prosjekthonorar til styret for arbeidet med fyringsprosjektet.

> **Forslag til vedtak:**
> Prosjekthonorar til styret settes til 150.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **53**
Antall blanke stemmer: **91**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 5 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 5 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **113**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **91**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Gassgrill på balkong

Fremmet av: Nicolai Moltubak Løken

Det ble i 2022 tatt opp en sak til avstemming der det skulle stemmes over hvorvidt det skulle tillates bruk av gassgrill på balkongene eller ikke. Årsaken til at vi ønsker å ta opp dette til gjenvalg er både at stemmeandelen ikke var representativ for borettslaget og at sentrale vurderingspunkter ikke ble fremmet på en tydelig måte. Mer spesifikt:

Representativ stemmeandel:

Ved generalforsamlingen i 2022 var det kun ca. 8% av borettslagets andelseiere som avga stemmer i saken. Det er således diskuterbart hvorvidt dette er en representativ andel av borettslaget. Som Styret selv opplyste i sin innkalling påfølgende år ble fremtidige Generalforsamlinger lagt digitalt som følge av lav deltakelse ved fysisk oppmøte tidligere. En avstemming digitalt i år vil trolig gi et mer rettvisende bilde av hva borettslaget som helhet mener om saken.

Sentrale vurderingspunkter:

1) Det ble i forkant av Generalforsamlingen i 2022 utført en vurdering av Brannvesenet om hvorvidt bruk av gassgrill vil være brannfarlig eller ikke. Det ble konkludert med at det IKKE ville være brannfarlig. Dog ble det presisert at høyblokken med innglasserte balkonger ble frarådet gassgrill. Brannfare er således ikke et gyldig argument imot bruk av gassgrill på balkong.

2) Det er på nåværende tidspunkt tillatt med bruk av el-grill på balkong og kullgrill på fellesområdene. Dette vurderes som helt fint, dog er utfordringen at det for mange ikke er el-uttak på balkongene samt at bruk av kullgrill i fellesområdene både krever vesentlig mer forberedelsestid samt at det er gjenstand for risiko knyttet til okkupasjon av andre andelseiere. Kullgrillene i fellesområdene har for øvrig vært stengt av tidligere som følge av brannfare, da de er plassert tett på hekken.

3) Det kan argumenteres for at bruken av grill avgir lukt som kan oppleves sjenerende for naboer. Det vil her være relevant å trekke frem at bruken av dagens tillatte alternativer (el-grill på balkong og kullgrill i fellesområder) genererer tilsvarende lukt som bruk av gassgrill. Det vil således ikke utgjøre noen vesentlig luktmessig forskjell sammenlignet med eksempelvis grilling med el-grill på balkong.

Avsluttende kommentar:

Vi i borettslaget har så fine balkonger i fine omgivelser. La oss kunne utnytte de til det fulle og nyte sommermånedene med sol og grillstemning!

Styrets innstilling
Styret lar det være opp til årsmøtet å bestemme dette.

> **Forslag til vedtak:**
> Bruk av gassgrill på balkong er tillat.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **96**
Antall stemmer mot vedtaket: **82**
Antall blanke stemmer: **43**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Utvide ladetilbud for elbiler

Fremmet av: Christian Finquist Marker

I dag så er det eksisterende stikkontakter for motorvarmere og lading av hybridbiler på samtlige parkeringsplasser, og det er lang venteliste (2-3 år ventetid) for parkeringsplass med lader, og når nybilsalget er >90% elbil så blir ikke etterspørselen mindre.

Flere av de andre borettslagene rundt oss har utvidet ladetilbudet til samtlige parkeringsplasser ved å installere stolper hvor det raskt kan montere lader.

Styrets innstilling
Oppgradering av eksisterende infrastruktur er en kostbar sak, og bør utredes mer før det stemmes over. Styret ønsker å innhente pris på en evnt oppgradering frem til årsmøtet i 2026. Styret anbefaler at det stemmes i mot forslaget om oppgradering før videre utredning.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **111**
Antall blanke stemmer: **63**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Parkering

Fremmet av: Janne Solhaug Nikoma

Vi har få parkeringsplasser og garasjer i forhold til behovet i borettslaget, noe som merkes ekstra godt i vinterhalvåret. Noen er heldige og har flere plasser. Andre har parkeringsplass, men bruker den ikke. Atter andre bruker parkeringsplassen/garasjen til oppbevaring av annet enn kjøretøy som er i drift.

Mitt forslag er å endre parkerings-vedtektene slik at flest mulig, kan få mulighet til å leie én plass hver. Med en endring i vedtektene vil vi kunne frigjøre plasser fra de som har flere, og de plassene som faktisk ikke brukes.

Dette vil lette trykket på gateparkeringen, noe som i sin tur gagner alle beboerne i Pynten.

Styrets innstilling
Vi gjør oppmerksom på at det per i dag ikke er vedtekter for parkeringsplasser/garasjer. Dersom dette forslaget vedtas, vil det bli ansett for å være første utkast til "Vedtekter for parkeringsplasser/garasjer".

Oppretting/Endring av vedtekter krever 2/3 flertall i Generalforsamlingen.

Styret lar det være opp til årsmøtet å avgjøre dette.

> **Forslag til vedtak:**
> Konkret forslag:
> * Ingen andelseier kan leie mer enn én P-plass eller garasje.
> * Andelseier som leier P-plass eller garasje har brukerplikt på denne parkeringsplassen/garasjen. Dvs at andelseier som leier P-plass/garasje forplikter seg til å bruke denne fremfor gateparkering.
> * Det er ikke tillat å bruke P-plassen/garasjen til annet enn midlertidig parkering av motorisert kjøretøy som er i regelmessig drift.
> * Det hviler på leietaker - på oppfordring fra styret - å kunne dokumentere eller sannsynliggjøre, at:
> 1. kjøretøyet som oppbevares på p-plassen/garasjen har vært i tiltenkt bruk i løpet av de siste 6 månedene.
> 2. p-plassen/garasjen brukes fast/regelmessig til oppbevaring av kjøretøy som er i regelmessig, tiltenkt bruk.
> * Dersom leietaker ikke overholder sine forpliktelser, eller ikke kan dokumentere/sannsynliggjøre bruken av p-plassen/garasjen, mister vedkommende retten til å bruke p-plassen/garasjen med umiddelbar virkning.
> * De andelseierne som pr i dag har mer enn én P-plass og/eller garasje, må innen 1. juli 2025 frigi den/de øvrige plassene/garasjene, slik at disse kan leies ut til øvrige andelseiere.
> Det er styrets oppgave å følge opp P-plassene/garasjene, og de har mandat til både å utføre tilfeldige kontroller og å ettergå hver enkelt leietakers bruk av parkeringsmulighetene iht ovenstående.
> Øvrige regler og retningslinjer for P-plassene/garasjene tar jeg ikke hensyn til i dette forslaget, men jeg ber styret om å gjøre dem lett tilgjengelig for andelseierne (på Vibbo og/eller på oppslagstavlene).
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **110**
Antall stemmer mot vedtaket: **54**
Antall blanke stemmer: **57**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Oppgradering av vaskeriene

Styret foreslår å oppgradere med 2 nye, større vaskemaskiner og 2 nye tørketromler, pr vaskeri, og altså beholde de 3 vaskeriene vi nå har.

Styret ønsker også å utrede oppgradering av tørkerommene, evnt gå over til tørkeskap.

Styrets innstilling
Dagens vaskemaskiner og tørketromler er gamle, og etter hvert dyre i drift.

Ved å kutte ned fra 3 til 2 maskiner pr vaskeri, sparer borettslaget flere tusen på bl.a. bookingsystemet, i tillegg til vedlikehold/service på maskinene.

Tørkerommene er, slik de fremstår i dag, lite effektive. Styret ønsker derfor å se på mulighetene for å oppgradere disse, evnt gå over til tørkeskap.

> **Forslag til vedtak:**
> Vaskeriene, og evnt tørkerommene, oppgraderes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **96**
Antall stemmer mot vedtaket: **57**
Antall blanke stemmer: **68**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Beredskapsplan i borettslaget

Fremmet av: Cecilie Karlsen

Styret har ikke et formelt eller lovpålagt ansvar for beredskap. Styret kan likevel bidra til beboernes egenberedskap ved å være bevisst egen rolle i beredskapen, vurdere beredskapstiltak for fellesfunksjoner og finne muligheter for fellesløsninger. For eksempel kan styret vurdere muligheten for å etablere felles lagringsmuligheter og gode fellesskapsløsninger ved strømbrudd og andre hendelser. Det er også viktig å være oppmerksom på at enkelte beboere kan ha ekstra behov for hjelp ved ulike kriser. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap har mer informasjon om tiltak styret kan iverksette.

Styrets innstilling
Styret støtter initiativet og har derfor opprettet forslag til komité. Vi oppfordrer beboerne til å melde sin interesse for de ledige vervene i beredskapskomiteen.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret nedsetter et utvalg for å lage en beredskapsplan i borettslaget
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **136**
Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **66**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Beredskapskomité

Det vises til sak 12.

Innstilling
Styret takker for initiativ til denne komiteen, og ser absolutt behovet for den.

Vi innstiller til at komiteen vedtas og oppfordrer andelseierne til å melde sin interesse for å sitte i den.

Legg inn en kommentar i saken, eller send en e-post/vibbo-melding til styret, dersom du ønsker å sitte i beredskapskomiteen.

Leder (1 år)
Følgende ble valgt:
Cecilie Karlsen

Følgende stilte til valg:
Cecilie Karlsen

Styrets representant (1 år)
Følgende ble valgt:
Astrid Winderen Viken

Følgende stilte til valg:
Astrid Winderen Viken

Medlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kontakt styret ved interesse Åpen posisjon 1

Følgende stilte til valg:
Kontakt styret ved interesse Åpen posisjon 1

Medlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kontakt styret ved interesse Åpen posisjon 2

Følgende stilte til valg:
Kontakt styret ved interesse Åpen posisjon 2

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kontakt styret ved interesse Åpen posisjon 3

Følgende stilte til valg:
Kontakt styret ved interesse Åpen posisjon 3

14. Tilfluktsrom

Fremmet av: Renee Caspari Clasen

I en usikker tid som vi befinner oss i er det viktig å sørge for trygghet og beredskap.

Styrets innstilling
Vi viser til sak nr 12 og 13, som også omhandler beredskap, og overlater til årsmøtet og avgjøre denne saken.

> **Forslag til vedtak:**
> Jeg foreslår i den anledning at tilfluktsrommene i borettslaget oppgraderes og oppfyller de nødvendige krav som blant annet innebærer at de skal ha fungerende toalett og vanntilgang. Samt være ryddige og tilgjengelige.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **99**
Antall stemmer mot vedtaket: **45**
Antall blanke stemmer: **77**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Husordensreglene

Vi har revidert og strukturert Husordensreglene

Dette har vi gjort for å gjøre dem mer aktuelle, tilgjengelige og brukervennlige.

De største endringene er:

Vi har tatt ut det omfattende punktet "Vedlikeholdsplikt og forsikringsansvar".

1. Dette legges inntil videre som et vedlegg til Vedtektenes kapittel 5.
2. Vi har innført mulighet for styret til å sanksjonere ved brudd på husordensreglene.

3. Vi har satt en grense på maks 2 kjæledyr per boenhet. *Dette har ikke tilbakevirkende kraft, men gjelder fra et eventuelt vedtak*.
4. Vi har endret plassering av flere punkter, samt det generelle oppsettet av reglene.
5. Vi har modernisert språket og oppdatert innholdet.

Det er også gjort andre, mindre endringer i regelverket, og *vi ber om at alle leser nøye gjennom den reviderte utgaven* vedlagt i denne saken.

Forbehold i den reviderte utgaven:

1. Dersom sak 9 vedtas, vil de siste punktene 2 til og med 6 i kapittelet "Biloppstilling" falle bort.
2. Dersom sak 7 vedtas, vil punkt 12 i underkapittelet "Boenhetene" falle bort.

> **Forslag til vedtak:**
> Revidert utgave godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **112**
Antall stemmer mot vedtaket: **25**
Antall blanke stemmer: **84**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

16. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Henning Mørk Werner

Følgende stilte til valg:
Henning Mørk Werner
Abdoulai Biskir Secka

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Edvin Jenssen
Solveig Paulsen

Følgende stilte til valg:
Edvin Jenssen
Solveig Paulsen
Abdoulai Biskir Secka

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Julian Andre Gidske

Følgende stilte til valg:
Julian Andre Gidske

17. 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:
Solveig Paulsen
Astrid Winderen Viken
Følgende stilte til valg:
Solveig Paulsen
Astrid Winderen Viken

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Edvin Jenssen
Tone Jogard

Følgende stilte til valg:
Edvin Jenssen
Tone Jogard

18. Valgkomitè

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Elin Sverdrup Olsen
Vegard H. Valø

Følgende stilte til valg:
Elin Sverdrup Olsen
Vegard H. Valø

Protokollen er signert av

Henning Mørk Werner /s/ Vegard Hjelmstadbakk Valø /s/ Mathias Brown Anderson Hippe /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 83
PYNTEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i PYNTEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. september kl. 09:00 og lukker 18. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/83

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.

Annen informasjon - Valg av revisor

Borettslaget har mottatt informasjon fra vår revisor i PwC, som gjør det nødvendig å gjennomføre en ekstraordinær generalforsamling. Formålet er å formelt velge ny revisor.

"Hei,

Med bakgrunn av PwC sin globale strategi om å bidra til transformasjon hos de største og mest komplekse kundene, har PwC i Norge besluttet å selge deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten. Det blir etablert et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere.

Det nye selskapet vil ha en enklere drift og være mye bedre rigget for å levere tjenester av høy kvalitet i segmentet dere opererer i. Vi har samtidig valgt å beholde hele miljøer på de kontorene som blir med i den nye virksomheten, både fagkompetanse og også viktige, relativt store virksomheter som er kunder av de enkelte kontor.

Jeg personlig tror dette blir bra både for dere som kunde. Det nye selskapet vil ha ett mål for øyet: Utvikle revisjonsvirksomheten og sikre relevant og kvalitet til det beste for deg som kunde. Det nye selskapet fortsetter å tilby rådgivning innen skatt, øvrige juridiske tjenester og virksomhetsrådgivning.

Hvordan påvirker det deg som kunde?

Vi skal jobbe for at dere som kunde påvirkes i minst mulig grad av denne overgangen, og at det blir utelukkende positivt for dere å bli betjent av et norsk selskap som er bedre tilpasset deres virksomhet. Det nye selskapet vil tre inn i eksisterende samarbeidsavtale med OBOS, og videreføre praksis og rutiner knytte til revisjonen som både OBOS og dere er vant med.

Det nye selskapet vil ha to oppdragsansvarlige som ivaretar revisjonen på en god måte; Linda Arvesen vil være hovedansvarlig med god støtte fra Thomas Walter Kvam Olsen. Både Linda og Thomas er allerede i dag ansvarlig for boligselskapene tilknyttet OBOS Østfold og OBOS Innlandet, og dermed godt kjent med både OBOS og revisjon av boligselskaper. Linda og Thomas er allerede i dialog med OBOS for å sikre videreføring av allerede godt etablert praksis og rutiner også for de selskapene hvor jeg har vært oppdragsansvarlig revisor.

Hilsen Berit Alstad (PWC)"

ANALOGE STEMMESEDLER

Andelseiere som ønsker å levere stemmer analogt, må levere stemmeseddel til styret før avstemming avsluttes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av Revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i PYNTEN 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

Rådgiver i OBOS, Siv Heim.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Astrid W. Viken og Christine Mørk velges.

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

Valg av Revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) Org.nr 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Eksisterende samarbeidsgrunnlag med borettslaget videreføres, herunder vilkår, honorarmodell og etablert praksis.

Det vil ikke medføre merkostnad eller oppstartshonorar ved overgang til det nye selskapet – overgangen blir som en videreføring av eksisterende kundeforhold med samme avtalevilkår som tidligere.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) org.nr 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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 15.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.09.25
Selskapsnummer: 83 **Selskapsnavn:** PYNTEN 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

Rådgiver i OBOS, Siv Heim.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Astrid W. Viken og Christine Mørk velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av Revisor

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) org.nr 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på generalforsamlingen 17. april 1964 med senere endringer; 26. april 2007, 8. april 2010, 19. april 2012, 25. april 2018, 7.april 2022, 13. april 2023, 3. mai 2025.

Innholdsfortegnelse

Om borettslaget og husordensreglene 2

Borettslaget 2

Husordensreglene 2

Fellesområder og boenheter 2

Uteområder 2

Inneområder 3

Boenhetene 3

Biloppstilling 5

Kjæledyr 5

Renhold og søppel 5

Fellesvaskeriene 5

Overlating av bruk 6

Intern forkjøpsrett i borettslaget 6

Ordliste 7

Om borettslaget og husordensreglene

Borettslaget

- **Pynten Borettslag** er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap - ikke OBOS - eier byggene og eiendommen.
- Borettshaverne er i fellesskap ansvarlige for at byggene og eiendommen holdes i god stand, og at borettslagets omdømme til enhver tid er det best mulige.
- Det er borettshaverne selv som sammen må bidra til et trygt, ryddig og rolig bomiljø.
- Vi oppfordrer andelseierne og borettshaverne til å følge med på varsler og meldinger fra Styret; på Vibbo, pr e-post, og/eller SMS, samt oppslag i trapperommene.
- Klager skal sendes skriftlig til Styret.
- Søknader skal sendes skriftlig til Styret.

Husordensreglene

- Husordensreglene er vedtatt av Generalforsamlingen i borettslaget. De gjelder som et tillegg til vedtektene, og som en del av forutsetningene for andelsretten.
- Husordensreglene gjelder på lik linje for alle borettshavere (leietakere så vel som andelseiere, samt eventuelle øvrige husstandsmedlemmer).
- Det er i hver enkelt borettshavers interesse å overholde husordensreglene.
- Eventuelle meldinger fra Styret eller Forretningsfører (OBOS) gjelder som tillegg til Husordensreglene.
- **Brudd på husordensreglene kan medføre reaksjoner fra Styret, i form av kostnadsbelastning og/eller bøter, krav om utbedring, varsel om mislighold, og i ytterste konsekvens begjæring om tvangsfravikelse.**

Fellesområder og boenheter

Uteområder

1. Grøntanlegg som plener, busker, trær og blomster, må vernes om.
2. Kast ikke søppel, papir, stein e.l. utover grøntområdene. *Det er plassert ut søppelkasser ved bl.a. lekeplassene; bruk disse.*
3. Det er ikke tillatt å plassere iSekk, containere, e.l. på borettslagets eiendom.
4. Engangsgrill skal kun brukes på steinhellene eller inni grillovnene. Engangsgrill må ikke kastes i søppelkassene før de er fullstendig dynket i vann, pga brannfare.
5. Det er ikke tillatt å legge eller kaste ut mat, matrester eller matavfall til ekorn, fugler, rådyr eller andre dyr, da dette kan trekke skadedyr som rotter, måker o.l. til eiendommen og inn i bebyggelsen.
6. Fotballsparking og annen ballsport bør i størst mulig utstrekning foregå på ballplassen i Granittveien.
7. Det er ikke tillatt å sparke/kaste/slå ball på eller mot bebyggelse.

8. Markiser, vindskjermer, e.l. skal ikke settes opp, uten skriftlig godkjenning av Styret, på forhånd.
9. Private, utvendige radio-, TV- eller parabolantenner er ikke tillatt.

Inneområder

1. Utgangsdører, kjeller- og loftsdører skal til enhver tid være lukket og låst.
2. Det skal ikke slippes uvedkommende inn i oppgangene.
3. All lek i trapperom, kjeller og loft er forbudt.
4. Det skal ikke settes sparkesykler, ski, akebrett, barnevogner e.l. i trapperom eller kjellerganger. *
5. Slike eiendeler kan plasseres i fellesbodene, i egen kjeller-/loftsbod, eller i boenhet.
6. Dypvogner, rullestoler og rullatorer kan likevel plasseres i fellesområdet ved behov, dersom det allikevel er god plass igjen til passasje.
7. Sko, skohyller, blomster eller andre personlige eiendeler skal ikke plasseres i fellesområder, som trapperom. *
8. Det er ikke tillatt å hensette møbler, søppel, pappesker, rester etter oppussing, e.l. i fellesområdene. *
9. Oppbevaring av utstyr med forbrenningsmotor, samt brannfarlige eller eksplosive væsker/gasser, er ikke tillatt på loft, i kjeller, eller øvrige fellesområder. Dette gjelder også i egne boder. **
10. Det er ikke tillatt å lade utstyr med elmotor i kjeller- eller loftsbod, eller i fellesområder. **
11. Entredører skal lukkes mest mulig hensynsfullt, og må ikke benyttes til lufting.
12. Det er ikke tillatt å benytte trapperom til risting/banking av matter, tepper, sengetøy eller annet tøy.
13. Lufting og tørking av tøy ut av vinduer er ikke tillatt.
14. Tørkeloftene kan benyttes etter avtale mellom borettshaverne i oppgangen.
15. Postkasseskilt og skilt ved utvendig ringeknapp (dørklokke) skal være etter borettslagets norm.
16. Klistrelapper, tape, e.l. på postkasser og/eller dørklokke er ikke tillatt. Slike vil bli fjernet uten varsel.

* Brannfare og hindring:

- Hindrer fremkommelighet i rømningsveien (når brann/røyk allerede har oppstått)
- Er lett tilgjengelig for brannstiftere
- Kan medføre bot fra brannvesenet dersom de oppdager hindringer i rømningsveiene

** Det henvises til brannforskriftene.

Boenhetene

1. **Det skal være ro i boenhetene og på eiendommen ellers:**
   - **Hverdager mellom kl. 22:00 og kl. 06:00**
   - **Lørdager og dager før helligdager mellom kl. 23:00 og kl. 07:00**
   - **Søndager og helligdager**
2. Sang, høylytt tale, musikkundervisning og musikkøvelse er kun tillatt:
   - Hverdager mellom kl. 08:00 og kl. 22:00

- Lørdager og dager før helligdager mellom kl. 10:00 og kl. 18:00

Musikkundervisning og sammenhengende øvelser som strekker seg over et langt tidsrom tillates kun etter skriftlig tillatelse fra Styret. Borettshaverne i oppgangen må ha gitt sitt skriftlige samtykke før søknad.

3. Banking, boring og bruk av støyende maskiner (inkl. vaskemaskiner) er kun tillatt:
   - Hverdager mellom kl. 08:00 og kl. 21:00
   - Lørdager og dager før helligdager mellom kl. 10:00 og kl. 18:00
4. Det er ikke tillatt med bruk av tredemølle og lignende utstyr i boenhetene.
5. Det er ikke tillatt å drive privat verkstedvirksomhet av noen art i boenhetene eller annet sted på borettslagets eiendom.
6. Det er ikke tillatt å koble ventilasjon/vifter inn på eksisterende luftekanaler. Det er heller ikke tillatt å føre luft fra ventilator ut gjennom fasaden på noen måte.
7. Større ombygging av boenheten, skal alltid skriftlig godkjennes av Styret på forhånd. Dokumentasjon fra fagkyndig må fremlegges ved søknad.
8. Det er borettshaverens ansvar å sørge for at brannslukningsapparat, og røykvarsler til enhver tid er funksjonsdyktige.
9. Veggdyrkontroll av boenhetene kan foretas når Styret finner det nødvendig. Dersom borettshaver/andelseier merker veggdyr eller andre skadedyr i boenheten, må dette straks meldes skriftlig til Styret. Eventuell utrydding av slike skadedyr kan bli belastet den ansvarlige borettshaver.
10. Ved skade i boenheten skal borettshaver/andelseier uten unødig opphold ta kontakt med Styret. Egenandel på borettslagets forsikring belastes andelseieren.
11. Det er ikke tillatt å benytte balkong til risting/banking av matter, tepper, sengetøy eller annet tøy.
12. Det tillates grilling på balkong med enten elektrisk grill eller gassgrill. Det bes om at beboerne tar hensyn til naboene sine, da enkelte balkonger er svært tett på hverandre.
    Grillen skal alltid være under oppsyn mens den er tent/i bruk. Det anbefales å ha hensiktsmessig slukkemiddel i nærheten ved grilling. Borettslaget anmoder om at man setter seg inn i trygg bruk av grill og følger produsentens råd for vedlikehold og rengjøring. Dette skaper økt trygghet i forbindelse med bruk av grill. *
13. Vaskemaskiner bør stå i rom med sluk.

* I henhold til DSB sine retningslinjer gjelder følgende for bruk/oppbevaring av gass:

- Gassbeholdere skal alltid oppbevares stående på stabilt underlag, slik at de ikke kan velte. Alle propanflasker i Norge er utstyrt med en sikkerhetsventil som kun fungerer etter hensikten hvis beholderen står oppreist.
- Sørg for å lagre gassbeholderen på et sted med god lufting. Oppstår det en lekkasje i beholderen, er det viktig at gassen kan sive vekk. Gass kan oppbevares både innen- og utendørs.
- Sikre god avstand til brennbare materialer og væsker, som for eksempel tennvæske og bensin.
- Gassbeholderen må ikke utsettes for sterk varme. Hvis du oppbevarer gass ute, må beholderen stå i skyggen. **Bruker du gass til grillen, må beholderen aldri settes under grillen.**

- **Gass skal aldri oppbevares i kjellere**. Propangass er tyngre enn luft. Ved en lekkasje i beholderen vil gassen sive ut og samle seg nede langs gulvet. En liten gnist er nok til å tenne på gassen, som kan forårsake en kraftig eksplosjon.
- **Gass skal heller ikke oppbevares på loft**.
- Du kan **maksimalt oppbevare to flasker på 11 kilo per boenhet**.

Biloppstilling

1. Det skal ikke parkeres foran oppkjørsler, innganger, på plenene, eller ellers på borettslagets eiendom, utenfor oppmerkede plasser.
2. *Regler for leide parkeringsplasser og garasjer finnes i vedtektenes kapittel 8.*

Kjæledyr

1. Det er tillatt å holde inntil 2 kjæledyr pr boenhet.
2. Alle som ønsker å holde kjæledyr i borettslaget, må skriftlig søke Styret i forkant av anskaffelse/innflytting.
3. Hund og katt skal alltid føres i bånd innenfor borettslagets eiendom. Dyret skal føres av en person som har kontroll over det.
4. Dyrets eier er erstatningspliktig for enhver skade dyret eventuelt måtte påføre personer, andre dyr, eller borettslagets eiendom.
5. Dyret skal ikke være til unødig ulempe for andre borettshavere.
6. Uansvarlig dyrehold, som påfører andre unødvendig eller urimelig skade eller ulempe, vil kunne følges opp som mislighold.
7. Hundeeier er forpliktet til å sette seg inn i og følge Lover og forskrifter om hundehold i Oslo (inkl. Politivedtektene og Hundeloven).
8. Alle klager på dyrehold sendes skriftlig til Styret.

Renhold og søppel

1. Søppel skal kildesorteres, pakkes godt inn, og kastes i avfallscontainerne. Pappesker/papir og annet papiravfall skal kastes i pappcontainerne. Disse er plassert bak Grusveien 1, ved ballbanen i Granittveien, og til venstre for høyblokka.
2. Det er ikke tillatt å sette søppel utenfor avfalls- eller pappcontainerne.
3. Det skal ikke kastes juletrær på plenene e.l. Det er egne oppsamlingssteder og -tider for juletrær i borettslaget. Oslo Kommune henter hvert år juletrær i januar (se mer info på Oslo Kommune sine sider)

Fellesvaskeriene

1. Vaskeriene kan benyttes til følgende tider:
   - Hverdager mellom kl. 08:00 - 21:00

- Lørdager mellom kl. 08:00 -21:00
- Søndager mellom kl. 12:00 - 20:00

2. Helligdager er vaskeriene stengt.
3. Tøy som ikke er tatt ned til fastsatt tid, kan bli fjernet.
4. Vaskemaskiner skal tørkes av, og lofilter skal tømmes i tørketromler.
5. Av sikkerhetshensyn skal ikke barn være alene i vaskeriene.
6. Det er ikke tillatt å ta med dyr i vaskeriene.

Overlating av bruk

1. Bruksoverlating skal alltid skriftlig godkjennes av Styret, på forhånd.
2. Ny borettshaver må ikke flytte inn før slik godkjenning foreligger.
3. Andelseier har ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som leietaker eventuelt påfører borettslaget, dets øvrige borettshavere, eller eiendom.

Intern forkjøpsrett i borettslaget

1. Ledig boenhet tildeles den søker som har lengst ansiennitet i borettslaget.
2. Stiller to eller flere andelseiere likt, blir ansienniteten i OBOS lagt til grunn.

Ordliste

- Andelseier: Den som eier boligen.
- Borettshaver: Den som har rett til å bo i boligen, dvs andelseier eller godkjent leietaker. Beboer.
- Omdømme: Vurdering av andre.
- Anseelse: Hvordan noe blir sett på av andre.
- Dypvogn: Barnevogn for baby.
- Entredør: Dør mellom boenhet og oppgang/trapperom.
- Bruksoverlating: Når det er andre enn andelseier som skal bo i leiligheten. Fremleie. Merk at dette også gjelder familiemedlemmer.
- Begjæring om tvangsfravikelse: Den juridiske betegnelsen for utkastelse (med tvang) er tvangsfravikelse og reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven. Utkastelse kan ikke gjennomføres av borettslaget, men må gjøres av namsmannen. Krav om utkastelse skal skje ved begjæring om tvangsfravikelse.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 83
PYNTEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i PYNTEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 29. april kl. 18:00 og lukker 2. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/83

Det holdes også et frivillig møte 29. april kl. 18:00 , Aktivitetshuset Fryser'n (Grusveien 2).

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.

Årets årsmøte blir avholdt som et hybridmøte; altså både fysisk og digitalt.

Årets Årsmøte blir avholdt som et «hybridmøte»; det blir både et fysisk og et digitalt møte. Dette er en løsning vi har valgt for å få flest mulig av andelseierne til å delta på møtet og å bruke stemmeretten sin.

Det fysiske møtet avholdes på Fryser'n 29.04.25 mellom kl. 18:00 og 20:00 og vil være starten på årets Årsmøte. Her vil det være mulig å stille spørsmål til styret, evnt komme med benkeforslag, og å avgi stemmer via stemmesedler.

Når det fysiske møtet åpnes, klokken 18:00, åpner også det digitale møtet, og muligheten for å stemme digitalt er åpen i 3 døgn, fram til 02.05.25 kl 18:00.

Vi ber om at flest mulig deltar og stemmer på det digitale møtet. Det er kun de som møter opp på det fysiske møtet, som kan stemme manuelt, og kun under det fysiske møtets gang.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen

4. Årsrapport og årsregnskap

5. Fastsettelse av ordinært styrehonorarer

6. Fastsettelse av prosjekthonorar til styret

7. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

8. Gassgrill på balkong

9. Utvide ladetilbud for elbiler

10. Parkering

11. Oppgradering av vaskeriene

12. Beredskapsplan i borettslaget

13. Beredskapskomité

14. Tilfluktsrom

15. Husordensreglene

16. Valg av tillitsvalgte

17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

18. Valgkomitè

Med vennlig hilsen,
Styret i PYNTEN 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

Henning Mørk Werner

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Vegard Hjelmstadbakk Valø og Mathias Brown Anderson Hippe 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 fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

Vedlegg

1. 0083 Pynten Borettslag.pdf
2. 0083 Årsregnskap 2024 PYNTEN BORETTSLAG.pdf

Sak 5

Fastsettelse av ordinært styrehonorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å regulere opp det ordinære styrehonoraret, da dette ikke har blitt gjort siden 2011, og arbeidsmengden har økt betraktelig i løpet av disse årene.

Styrets innstilling

Det vedtas økning i ordinært styrehonorar

Forslag til vedtak

Ordinært styrehonorar settes til kr 700.000,-

Sak 6

Fastsettelse av prosjekthonorar til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Da styret har hatt en svært høy arbeidsmengde, og utvidet ansvar, i forbindelse med fyringsprosjektet, ber vi om at dette arbeidet honoreres i tillegg til ordinært styrehonorar.

Styrets innstilling

Det vedtas innvilgelse av prosjekthonorar til styret for arbeidet med fyringsprosjektet.

Forslag til vedtak

Prosjekthonorar til styret settes til 150.000,-

Sak 7

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 5 000.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 5 000.

Sak 8

Gassgrill på balkong

Forslag fremmet av:
Nicolai Moltubak Løken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble i 2022 tatt opp en sak til avstemming der det skulle stemmes over hvorvidt det skulle tillates bruk av gassgrill på balkongene eller ikke. Årsaken til at vi ønsker å ta opp dette til gjenvalg er både at stemmeandelen ikke var representativ for borettslaget og at sentrale vurderingspunkter ikke ble fremmet på en tydelig måte. Mer spesifikt:

Representativ stemmeandel:

Ved generalforsamlingen i 2022 var det kun ca. 8% av borettslagets andelseiere som avga stemmer i saken. Det er således diskuterbart hvorvidt dette er en representativ andel av borettslaget. Som Styret selv opplyste i sin innkalling påfølgende år ble fremtidige Generalforsamlinger lagt digitalt som følge av lav deltakelse ved fysisk oppmøte tidligere. En avstemming digitalt i år vil trolig gi et mer rettvisende bilde av hva borettslaget som helhet mener om saken.

Sentrale vurderingspunkter:

1) Det ble i forkant av Generalforsamlingen i 2022 utført en vurdering av Brannvesenet om hvorvidt bruk av gassgrill vil være brannfarlig eller ikke. Det ble konkludert med at det IKKE ville være brannfarlig. Dog ble det presisert at høyblokken med innglasserte balkonger ble frarådet gassgrill. Brannfare er således ikke et gyldig argument imot bruk av gassgrill på balkong.

2) Det er på nåværende tidspunkt tillatt med bruk av el-grill på balkong og kullgrill på fellesområdene. Dette vurderes som helt fint, dog er utfordringen at det for mange ikke er el-uttak på balkongene samt at bruk av kullgrill i fellesområdene både krever vesentlig mer forberedelsestid samt at det er gjenstand for risiko knyttet til okkupasjon av andre andelseiere. Kullgrillene i fellesområdene har for øvrig vært stengt av tidligere som følge av brannfare, da de er plassert tett på hekken.

3) Det kan argumenteres for at bruken av grill avgir lukt som kan oppleves sjenerende for naboer. Det vil her være relevant å trekke frem at bruken av dagens tillatte alternativer (el-grill på balkong og kullgrill i

fellesområder) genererer tilsvarende lukt som bruk av gassgrill. Det vil således ikke utgjøre noen vesentlig luktmessig forskjell sammenlignet med eksempelvis grilling med el-grill på balkong.

Avsluttende kommentar:

Vi i borettslaget har så fine balkonger i fine omgivelser. La oss kunne utnytte de til det fulle og nyte sommermånedene med sol og grillstemning!

Styrets innstilling

Styret lar det være opp til årsmøtet å bestemme dette.

Forslag til vedtak

Bruk av gassgrill på balkong er tillat.

Sak 9

Utvide ladetilbud for elbiler

Forslag fremmet av:
Christian Finquist Marker

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I dag så er det eksisterende stikkontakter for motorvarmere og lading av hybridbiler på samtlige parkeringsplasser, og det er lang venteliste (2-3 år ventetid) for parkeringsplass med lader, og når nybilsalget er >90% elbil så blir ikke etterspørselen mindre.

Flere av de andre borettslagene rundt oss har utvidet ladetilbudet til samtlige parkeringsplasser ved å installere stolper hvor det raskt kan montere lader.

Styrets innstilling

Oppgradering av eksisterende infrastruktur er en kostbar sak, og bør utredes mer før det stemmes over. Styret ønsker å innhente pris på en evnt oppgradering frem til årsmøtet i 2026. Styret anbefaler at det stemmes i mot forslaget om oppgradering før videre utredning.

Forslag til vedtak

Oppgradere eksisterende strømnett på parkeringsplassene til å kunne levere nok strøm for lading av elbil, og sette opp nye ladestolper med mulighet for montering av elbillader

---

Sak 10

Parkering

Forslag fremmet av:
Janne Solhaug Nikoma

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi har få parkeringsplasser og garasjer i forhold til behovet i borettslaget, noe som merkes ekstra godt i vinterhalvåret. Noen er heldige og har flere plasser. Andre har parkeringsplass, men bruker den ikke. Atter andre bruker parkeringsplassen/garasjen til oppbevaring av annet enn kjøretøy som er i drift.

Mitt forslag er å endre parkerings-vedtektene slik at flest mulig, kan få mulighet til å leie én plass hver. Med en endring i vedtektene vil vi kunne frigjøre plasser fra de som har flere, og de plassene som faktisk ikke brukes.

Dette vil lette trykket på gateparkeringen, noe som i sin tur gagner alle beboerne i Pynten.

Styrets innstilling
Vi gjør oppmerksom på at det per i dag ikke er vedtekter for parkeringsplasser/garasjer. Dersom dette forslaget vedtas, vil det bli ansett for å være første utkast til "Vedtekter for parkeringsplasser/garasjer".

Oppretting/Endring av vedtekter krever 2/3 flertall i Generalforsamlingen.

Styret lar det være opp til årsmøtet å avgjøre dette.

Forslag til vedtak

Konkret forslag:

* Ingen andelseier kan leie mer enn én P-plass eller garasje.

* Andelseier som leier P-plass eller garasje har brukerplikt på denne parkeringsplassen/garasjen. Dvs at andelseier som leier P-plass/garasje forplikter seg til å bruke denne fremfor gateparkering.

* Det er ikke tillat å bruke P-plassen/garasjen til annet enn midlertidig parkering av motorisert kjøretøy som er i regelmessig drift.

* Det hviler på leietaker - på oppfordring fra styret - å kunne dokumentere eller sannsynliggjøre, at:

1. kjøretøyet som oppbevares på p-plassen/garasjen har vært i tiltenkt bruk i løpet av de siste 6 månedene.

2. p-plassen/garasjen brukes fast/regelmessig til oppbevaring av kjøretøy som er i regelmessig, tiltenkt bruk.

* Dersom leietaker ikke overholder sine forpliktelser, eller ikke kan dokumentere/sannsynliggjøre bruken av p-plassen/garasjen, mister vedkommende retten til å bruke p-plassen/garasjen med umiddelbar virkning.

* De andelseierne som pr i dag har mer enn én P-plass og/eller garasje, må innen 1. juli 2025 frigi den/de øvrige plassene/garasjene, slik at disse kan leies ut til øvrige andelseiere.

Det er styrets oppgave å følge opp P-plassene/garasjene, og de har mandat til både å utføre tilfeldige kontroller og å ettergå hver enkelt leietakers bruk av parkeringsmulighetene iht ovenstående.

Øvrige regler og retningslinjer for P-plassene/garasjene tar jeg ikke hensyn til i dette forslaget, men jeg ber styret om å gjøre dem lett tilgjengelig for andelseierne (på Vibbo og/eller på oppslagstavlene).

Sak 11

Oppgradering av vaskeriene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å oppgradere med 2 nye, større vaskemaskiner og 2 nye tørketromler, pr vaskeri, og altså beholde de 3 vaskeriene vi nå har.

Styret ønsker også å utrede oppgradering av tørkerommene, evnt gå over til tørkeskap.

Styrets innstilling

Dagens vaskemaskiner og tørketromler er gamle, og etter hvert dyre i drift.

Ved å kutte ned fra 3 til 2 maskiner pr vaskeri, sparer borettslaget flere tusen på bl.a. bookingsystemet, i tillegg til vedlikehold/service på maskinene.

Tørkerommene er, slik de fremstår i dag, lite effektive. Styret ønsker derfor å se på mulighetene for å oppgradere disse, evnt gå over til tørkeskap.

Forslag til vedtak

Vaskeriene, og evnt tørkerommene, oppgraderes

Sak 12

Beredskapsplan i borettslaget

Forslag fremmet av:
Cecilie Karlsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har ikke et formelt eller lovpålagt ansvar for beredskap. Styret kan likevel bidra til beboernes egenberedskap ved å være bevisst egen rolle i beredskapen, vurdere beredskapstiltak for fellesfunksjoner og finne muligheter for fellesløsninger. For eksempel kan styret vurdere muligheten for å etablere felles lagringsmuligheter og gode fellesskapsløsninger ved strømbrudd og andre hendelser. Det er også viktig å være oppmerksom på at enkelte beboere kan ha ekstra behov for hjelp ved ulike kriser. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap har mer informasjon om tiltak styret kan iverksette.

Styrets innstilling
Styret støtter initiativet og har derfor opprettet forslag til komité. Vi oppfordrer beboerne til å melde sin interesse for de ledige vervene i beredskapskomiteen.

Forslag til vedtak
Styret nedsetter et utvalg for å lage en beredskapsplan i borettslaget

Sak 13

Beredskapskomité

Det vises til sak 12.

Innstilling
Styret takker for initiativ til denne komiteen, og ser absolutt behovet for den.

Vi innstiller til at komiteen vedtas og oppfordrer andelseierne til å melde sin interesse for å sitte i den.

Roller og kandidater

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

- Cecilie Karlsen

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

- Astrid Winderen Viken

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

- Forslag En

  Vi trenger representant fra Mellombølgen. De to kandidatene som har meldt sin interesse bor begge i Grusveien.

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

- Forslag To

  Vi trenger representant fra Granittveien. De to kandidatene som har meldt sin interesse bor begge i Grusveien.

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

- Forslag Tre

  Vi trenger representant fra Høyblokka. De to kandidatene som har meldt sin interesse bor begge i Grusveien.

Sak 14

Tilfluktsrom

Forslag fremmet av:
Renee Caspari Clasen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I en usikker tid som vi befinner oss i er det viktig å sørge for trygghet og beredskap.

Styrets innstilling
Vi viser til sak nr 12 og 13, som også omhandler beredskap, og overlater til årsmøtet og avgjøre denne saken.

Forslag til vedtak
Jeg foreslår i den anledning at tilfluktsrommene i borettslaget oppgraderes og oppfyller de nødvendige krav som blant annet innebærer at de skal ha fungerende toalett og vanntilgang. Samt være ryddige og tilgjengelige.

Sak 15

Husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har revidert og strukturert Husordensreglene

Dette har vi gjort for å gjøre dem mer aktuelle, tilgjengelige og brukervennlige.

De største endringene er:

1. Vi har tatt ut det omfattende punktet "Vedlikeholdsplikt og forsikringsansvar". Dette legges inntil videre som et vedlegg til Vedtektenes kapittel 5.
2. Vi har innført mulighet for styret til å sanksjonere ved brudd på husordensreglene.
3. Vi har satt en grense på maks 2 kjæledyr per boenhet. *Dette har ikke tilbakevirkende kraft, men gjelder fra et eventuelt vedtak*.
4. Vi har endret plassering av flere punkter, samt det generelle oppsettet av reglene.
5. Vi har modernisert språket og oppdatert innholdet.

Det er også gjort andre, mindre endringer i regelverket, og *vi ber om at alle leser nøye gjennom den reviderte utgaven* vedlagt i denne saken.

Forbehold i den reviderte utgaven:

1. Dersom sak 9 vedtas, vil de siste punktene 2 til og med 6 i kapittelet "Biloppstilling" falle bort.
2. Dersom sak 7 vedtas, vil punkt 12 i underkapittelet "Boenhetene" falle bort.

Forslag til vedtak

Revidert utgave godkjennes

Vedlegg

3. Husordensregler Pynten Borettslag.pdf

4. Vedlikeholdsplikt og forsikringsansvar_vedlegg til vedtektene kapittel 5.pdf

---

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Henning Mørk Werner
  Valgkomitéens innstilling.

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

- Edvin Jenssen
  Valgkomitéens innstilling.
- Solveig Paulsen
  Valgkomitéens innstilling.

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

- Julian Andre Gidske

Sak 17

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 2 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Astrid Winderen Viken
  Valgkomitéens innstilling.
- Solveig Paulsen
  Valgkomitéens innstilling.

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

- Edvin Jenssen
  Valgkomitéens innstilling.
- Tone Jogard
  Valgkomitéen innstilling.

Sak 18

Valgkomitè

Roller og kandidater

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

- Elin Sverdrup Olsen
- Vegard H. Valø

Styrets årsrapport

Styrets arbeid siden siste årsmøte

Kjære beboere,

Vi ønsker å gi dere en oppdatering på styrets arbeid siden forrige årsmøte. Det har vært et aktivt år med mange pågående prosjekter og oppgaver som vi håper bidrar til å gjøre borettslaget vårt til et enda bedre sted å bo.

Fyringsprosjektet

Fyringsprosjektet har vært en stor og tidkrevende oppgave som har dominert styrets arbeid det siste året. Flere uker har vi hatt opptil flere møter med aktører involvert i prosjektet, og oppfølgingen har krevd at enkelte styremedlemmer har brukt deler av ferien sin på dette arbeidet. Prosjektet har også vært tema i mange av de ukentlige styremøtene vi har gjennomført siden oppstart.

Løpende oppgaver

- Utleie av boder og oppfølging av disse.
- Utleie av Aktivitetshuset Fryser'n og oppfølging av lokalene og inventaret/utstyret.
- Utleie av parsellkasser.
- Oppfølging av vaskeriene og betalingsløsningen/bookingsystemet (Airwallet)
- Loft- og kjellerrydding.
- Arbeidsgiveransvar for og oppfølging av Vaktmesterne og oppgavene.
- Dugnad.
- Julegrantenning.
- "Tirsdags(halv)timen".

Vedlikehold og oppgraderinger

- Utleielokalet: Styret har i løpet av året ryddet, malt og rengjort lokalet på dugnad flere ganger for å gjøre det mer attraktivt for utleie. Lagt om bookingsystemet.
- Inspeksjonsluker på bad: Vi har fulgt opp dette arbeidet for å sikre at det gjennomføres i henhold til krav og behov.
- Maskinparken: Gjennomgang av maskinparken har resultert i innhenting av tilbud på ny maskin for å sikre effektiv drift.
- Mindre vedlikeholdsjobber: Flere mindre vedlikeholdsoppgaver har blitt gjennomført i løpet av året; lekeplassene, gangveiene, fjerning/bytting av busker, fått vasket og malt søpleskurene
- Utskiftning og oppgradering av ca 50 elbil-ladere

Avtaler og økonomi

Styret har fremforhandlet nye avtaler for:

- Strøm
- Lån
- Forsikring
- Renhold/trappevask
- Snømåking

Dette gir borettslaget bedre økonomiske betingelser. Vi har også ryddet opp i og avsluttet avtaler som vi vurderte som unødvendige.

Vi har videre fulgt opp ferdigstillingsattest på p-plasser, etter pålegg fra PBE 26. August 2024. Dette skulle vært gjort umiddelbart etter at arbeidet var ferdig. Arbeidet med disse p-plassene ble påbegynt i oktober 2009.

Rekruttering

I løpet av året har vi gjennomført en lang og ressurskrevende rekrutteringsprosess for å ansette ny vaktmester, som nå er på plass. Ny vaktmester heter Anders, han er utdannet gartner, og er godt i gang med oppgavene sine i borettslaget.

Kurs og Oppdatering

Styret har i løpet av perioden vært på flere kurs og deltatt på webinarer, for å styrke styrets kompetanse og kunnskapsnivå.

Kommunikasjon og oppfølging

Styret har behandlet et stort antall henvendelser fra både beboere og eksterne aktører via e-post, Vibbo, Teams, SMS og telefon. Vi jobber kontinuerlig for å være tilgjengelige og imøtekommende.

I tillegg til å ha gjennomført 42 styremøter siden forrige årsmøte har styret tidvis daglig kommunikasjon på telefon/sms/WhatsApp.

Vi vil takke alle beboere for deres tålmodighet og støtte gjennom året. Det er et privilegium å jobbe for fellesskapet i borettslaget, og vi ser frem til et nytt år med nye muligheter og prosjekter.

Vennlig hilsen

Styret

Til generalforsamlingen i Pynten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 3. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

PYNTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 976 242, KUNDENR. 83

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 527 025**	**4 627 644**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-96 052	465 434
Tilbakeføring av avskrivning	15	593 206	79 225
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-23 918 712	0
Økning annen langsiktig gjeld		8 000	2 000
Tillegg for nye langsiktige lån	18	152 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-115 687 951	-2 623 672
Innsk. øremerk. bankkto		-40 165	-23 605
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**12 858 326**	**-2 100 619**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**15 385 351**	**2 527 025**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	18 238 036	4 898 769
Kortsiktig gjeld	-2 852 685	-2 371 744
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**15 385 351**	**2 527 025**

PYNTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 976 242, KUNDENR. 83

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		182 766	194 008	193 416	196 632
Innkrevde felleskostnader	2	31 384 099	28 712 980	31 421 584	34 683 368
Antenneanlegg		169 666	206 116	50 000	50 000
Andre inntekter	3	294 262	230 642	180 000	180 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**32 030 793**	**29 343 746**	**31 845 000**	**35 110 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 607 714	-1 348 891	-1 839 000	-1 837 000
Styrehonorar	5	-600 000	-601 515	-600 000	-854 000
Avskrivninger	15	-593 206	-79 225	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-25 500	-25 500	-26 000	-27 000
Andre honorarer		-5 000	-10 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-433 895	-412 055	-437 000	-459 000
Konsulenthonorar	7	-584 307	-148 000	-115 000	-115 000
Kontingenter		-113 200	-113 200	-113 000	-113 000
Drift og vedlikehold	8	-4 986 206	-2 467 956	-2 065 000	-3 019 000
Forsikringer		-638 666	-549 437	-620 000	-740 000
Kommunale avgifter	9	-5 317 222	-4 493 971	-5 231 000	-5 951 000
Energi/fyring	10	-5 918 928	-9 286 679	-7 150 000	-7 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 763 048	-2 624 879	-2 663 000	-2 770 000
Andre driftskostnader	11	-2 033 596	-1 537 369	-1 592 000	-1 629 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-25 620 489**	**-23 698 677**	**-22 561 000**	**-24 624 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**6 410 305**	**5 645 068**	**9 284 000**	**10 486 000**
DRIFTSRESULTAT		**6 410 305**	**5 645 068**	**9 284 000**	**10 486 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	713 322	105 931	0	0
Finanskostnader	13	-7 219 679	-5 285 566	-6 402 000	-7 958 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-6 506 357**	**-5 179 635**	**-6 402 000**	**-7 958 000**
ÅRSRESULTAT		**-96 052**	**465 434**	**2 882 000**	**2 528 000**
Overføringer:					
Udekket tap		-96 052	0		
Til annen egenkapital		0	465 434		

PYNTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 976 242, KUNDENR. 83

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	79 642 186	79 642 186
Tomt		3 317 379	3 317 379
Andre varige driftsmidler	15	25 422 701	2 097 195
Øremerkede bankinnskudd	16	199 394	192 216
Miljøbankkonto, øremerket		1 024 618	871 018
SUM ANLEGGSMIDLER		**109 606 278**	**86 119 994**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	17	927 332	230 782
Driftskonto OBOS-banken		1 429 117	2 538 659
Skattetrekkskonto OBOS-banken		42 385	21 559
Sparekonto OBOS-banken		240 891	1 704 571
Innestående i andre banker		15 598 311	403 199
SUM OMLØPSMIDLER		**18 238 036**	**4 898 769**
SUM EIENDELER		**127 844 314**	**91 018 763**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 566 * 100		56 600	56 600
Udekket tap	18	-33 251 070	-33 155 018
SUM EGENKAPITAL		**-33 194 470**	**-33 098 418**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	152 452 335	116 140 286
Borettsinnskudd	20	4 605 700	4 605 700
Annen langsiktig gjeld	21	1 128 064	999 451
SUM LANGSIKTIG GJELD		**158 186 099**	**121 745 437**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 574 575	2 219 962
Skyldige offentlige avgifter	22	90 959	44 094
Påløpte renter		45 013	36 395
Påløpte avdrag		0	13 558
Annen kortsiktig gjeld	23	142 139	57 736
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 852 685**	**2 371 744**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**127 844 314**	**91 018 763**

Pantstillelse	24	187 913 100	137 913 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.03.2025
Styret i Pynten Borettslag

Henning Mørk Werner /s/ Solveig Vangen Paulsen /s/ Julian Andre Gidske /s/

Astrid Winderen Viken /s/ Tone Jogard /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	30 055 509
Parkeringsleie	672 960
Garasjeleie	454 580
Ekstra kjellerbod	350 256
Lokaler	33 000
Frysebokser	5 075
Eiendomsskatt	3 976
Kapitalkostnader på IN-lån	196 328
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-13 562
Overført til kapitalkostnader	-182 766
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**31 575 356**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Kjellerbod	-149 697
Forretningslokale	-27 600
Parkering	-9 160
Garasje	-4 200
Fryseboks	-600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**31 384 099**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Lokale-/lagerleie	175 020
Vaskeripenger	116 780
Vipps	2 462
SUM ANDRE INNTEKTER	**294 262**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 001 416
Overtid	-71 114
Påløpte feriepenger	-128 704
Fri bil, tlf etc.	-732
Naturalytelser speilkonto	732
Arbeidsgiveravgift	-264 410
Pensjonskostnader innskudd	-48 088
AFP-pensjon	-20 191
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-920
Yrkesskadeforsikring	-12 511
Annonser stillinger	-34 250
Arbeidsklær	-26 111
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 607 714**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 3 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 600 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 547, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-43 125
OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-91 090
Pensum Forsikringsmegling	-58 740
Bankadvisor AS	-388 252
SUM KONSULENTHONORAR	**-584 307**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse Hantho Energy AS	-1 581 906
Hovedentreprenør I Dråpe Entreprenør AS	-13 353 751
Hovedentreprenør II Rototec AS	-3 843 255
Hovedentreprenør III Enrad AB	-5 139 800
Aktivering bergvarmeprosjekt	23 918 712
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**0**
Drift/vedlikehold bygninger	-2 512 071
Drift/vedlikehold VVS	-1 108 076
Drift/vedlikehold elektro	-563 114
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-433 305
Drift/vedlikehold heisanlegg	-266 337
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-30 100
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-53 606
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 317
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 281
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 986 206**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-3 978
Vann- og avløpsavgift	-3 666 391
Feieavgift	-544
Renovasjonsavgift	-1 646 309
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-5 317 222**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-5 216 259
Fjernvarme	-702 669
SUM ENERGI / FYRING	**-5 918 928**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-32 850
Container	-141 054
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-170 588
Verktøy og redskaper	-28 166
Driftsmateriell	-200 783
Vakthold	-47 581
Renhold ved firmaer	-862 861
Snørydding	-239 963
Andre fremmede tjenester	-41 494
Kontor- og datarekvisita	-3 859
Trykksaker	-17 482
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 900
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 547
Andre kontorkostnader	-25 178
Telefon, annet	-10 875
Drivstoff biler, maskiner osv.	-16 548
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-153 096
Bank- og kortgebyr	-3 634
Velferdskostnader	-22 137
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 033 596**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	14 415
Renter av sparekonto i OBOS-banken	59 785
Renter Danske Bank	630 341
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 508
Kundeutbytte fra Sparebank1	4 273
SUM FINANSINNTEKTER	**713 322**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Danske Bank	-4 058 351
Renter og gebyr på lån Sparebanken Øst	-3 122 926
Renter og gebyr på IN lån	-31 141
Renter på leverandørgjeld	-7 261
SUM FINANSKOSTNADER	**-7 219 679**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1958	27 108 800
Tilgang 1994	1 899 900
Tilgang 2006	2 306 386
Tilgang 2007	48 327 100
SUM BYGNINGER	**79 642 186**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.159/bnr.137 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedte vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført jf. Noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2012	115 455	
Avskrevet tidligere	-115 454	
Avskrevet i år	-1	
		0
Høytrykksvasker		
Tilgang 2013	30 767	
Avskrevet tidligere	-30 766	
		1
Plog til traktor		
Tilgang 2018	70 368	
Avskrevet tidligere	-70 367	
		1
Vikeplog		
Tilgang 2022	42 500	
Avskrevet tidligere	-17 000	
Avskrevet i år	-8 500	
		17 000
Traktor nr. 3		
Tilgang 2013	1 307 791	
Avskrevet tidligere	-1 307 790	
		1
Traktor nr. 5		
Tilgang 2015	30 823	
Avskrevet tidligere	-30 822	
		1
Liten traktor og plenklipper		
Tilgang 2018	525 000	
Avskrevet tidligere	-262 500	
Avskrevet i år	-52 500	
		210 000
Sammenleggbare bord		
Tilgang 2021	91 124	
Avskrevet tidligere	-54 674	
Avskrevet i år	-18 224	
		18 226

Garasjeanlegg (ikke avskrevet)		
Tilgang 1998	500 000	
Tilgang 1999	193 700	
Tilgang 2007	276 455	
		970 155
Motorvarmere		
Tilgang 2010	313 125	
Avskrevet tidligere	-313 124	
		1
TV-overvåkning		
Tilgang 2010	71 863	
Avskrevet tidligere	-71 862	
		1
Parkanlegg (ikke avskrevet)		
Tilgang 2010	802 583	
		802 583
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	1 106 469	
Avgang 2024	-1	
Avskrevet tidligere	-1 106 468	
		0
Bergvarmeanlegg		
Tilgang 2024	18 778 912	
Avskrevet i år	0	
		18 778 912
Varmepumpe		
Tilgang 2024	5 139 800	
Avskrevet i år	-513 980	
		4 625 820
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**25 422 701**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-593 206**

NOTE: 16
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Kundefordringer	22 972
Forskuddsbetalte kostnader	904 360
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**927 332**

NOTE: 18

Opptjent egenkapital	-33 393 007
Egenkapital fra IN tidligere år	794 149
Reduksjon EK fra IN	-652 212
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-33 251 070**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 19

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Sparebank 1 Østlandet		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,55 %. Løpetiden er 28 år.		
Opprinnelig 2021	-123 830 327	
Nedbetalt tidligere	8 294 001	
Nedbetalt i år	115 536 326	
		0
Sparebank1 overført Danske Bank		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,25 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2007	-3 325 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 926 891	
Nedbetalt tidligere, IN	794 149	
Nedbetalt i år	151 625	
		-452 335
Danske Bank		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,25 %. Løpetiden er 1 år.		
Opprinnelig 2024	-152 000 000	
Nedbetalt i år	0	
		-152 000 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-152 452 335**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 20

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1958	-4 588 100
Opprinnelig 2015	-9 700
Opprinnelig 2017	-7 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-4 605 700**

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-157 922
Avsetning bomiljøtiltak	-970 142
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-1 128 064**

NOTE: 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-42 385
Skyldig arbeidsgiveravgift	-48 574
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-90 959**

NOTE: 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-128 704
Avregningskonto	-13 435
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-142 139**

NOTE: 24
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 605 700
Pantelån	152 452 335
Beregnede IN-forpliktelser	141 937
TOTALT	**157 199 972**

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

Bygninger	79 642 186
Tomt	3 317 379
TOTALT	**82 959 565**

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på generalforsamlingen 17. april 1964 med senere endringer; 26. april 2007, 8. april 2010, 19. april 2012, 25. april 2018, 7.april 2022, 13. april 2023, 29. april 2025.

Innholdsfortegnelse

Om borettslaget og husordensreglene 2

Borettslaget 2

Husordensreglene 2

Fellesområder og boenhetene 2

Uteområder 2

Inneområder 3

Boenhetene 3

Biloppstilling 4

Kjæledyr 4

Renhold og søppel 5

Fellesvaskeriene 5

Overlating av bruk 5

Intern forkjøpsrett i borettslaget 5

Ordliste 6

Om borettslaget og husordensreglene

Borettslaget

- **Pynten Borettslag** er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap - ikke OBOS - eier byggene og eiendommen.
- Borettshaverne er i fellesskap ansvarlige for at byggene og eiendommen holdes i god stand, og at borettslagets omdømme til enhver tid er det best mulige.
- Det er borettshaverne selv som sammen må bidra til et trygt, ryddig og rolig bomiljø.
- Vi oppfordrer andelseierne og borettshaverne til å følge med på varsler og meldinger fra Styret; på Vibbo, pr e-post, og/eller SMS, samt oppslag i trapperommene.
- Klager skal sendes skriftlig til Styret.
- Søknader skal sendes skriftlig til Styret.

Husordensreglene

- Husordensreglene er vedtatt av Generalforsamlingen i borettslaget. De gjelder som et tillegg til vedtektene, og som en del av forutsetningene for andelsretten.
- Husordensreglene gjelder på lik linje for alle borettshavere (leietakere så vel som andelseiere, samt eventuelle øvrige husstandsmedlemmer).
- Det er i hver enkelt borettshavers interesse å overholde husordensreglene.
- Eventuelle meldinger fra Styret eller Forretningsfører (OBOS) gjelder som tillegg til Husordensreglene.
- **Brudd på husordensreglene kan medføre reaksjoner fra Styret, i form av kostnadsbelastning og/eller bøter, krav om utbedring, varsel om mislighold, og i ytterste konsekvens begjæring om tvangsfravikelse.**

Fellesområder og boenhetene

Uteområder

1. Grøntanlegg som plener, busker, trær og blomster, må vernes om.
2. Kast ikke søppel, papir, stein e.l. utover grøntområdene. *Det er plassert ut søppelkasser ved bl.a. lekeplassene; bruk disse.*
3. Det er ikke tillatt å plassere iSekk, containere, e.l. på borettslagets eiendom.
4. Engangsgrill skal kun brukes på steinhellene eller inni grillovnene. Engangsgrill må ikke kastes i søppelkassene før de er fullstendig dynket i vann, pga brannfare.
5. Det er ikke tillatt å legge eller kaste ut mat, matrester eller matavfall til ekorn, fugler, rådyr eller andre dyr, da dette kan trekke skadedyr som rotter, måker o.l. til eiendommen og inn i bebyggelsen.
6. Fotballsparking og annen ballsport bør i størst mulig utstrekning foregå på ballplassen i Granittveien.
7. Det er ikke tillatt å sparke/kaste/slå ball på eller mot bebyggelse.
8. Markiser, vindskjermer, e.l. skal ikke settes opp, uten skriftlig godkjenning av Styret, på forhånd.
9. Private, utvendige radio-, TV- eller parabolantenner er ikke tillatt.

Inneområder

1. Utgangsdører, kjeller- og loftsdører skal til enhver tid være lukket og låst.
2. Det skal ikke slippes uvedkommende inn i oppgangene.
3. All lek i trapperom, kjeller og loft er forbudt.
4. Det skal ikke settes sparkesykler, ski, akebrett, barnevogner e.l. i trapperom eller kjellerganger. *
   Slike eiendeler kan plasseres i fellesbodene, i egen kjeller-/loftsbod, eller i boenhet.
   Dypvogner, rullestoler og rullatorer kan likevel plasseres i fellesområdet - ved behov - dersom det allikevel er god plass igjen til passasje.
5. Sko, skohyller, blomster eller andre personlige eiendeler skal ikke plasseres i fellesområder, som trapperom. *
6. Det er ikke tillatt å hensette møbler, søppel, pappesker, rester etter oppussing, e.l. i fellesområdene. *
7. Oppbevaring av utstyr med forbrenningsmotor, samt brannfarlige eller eksplosive væsker/gasser, er ikke tillatt på loft, i kjeller, eller øvrige fellesområder. Dette gjelder også i egne boder. **
8. Det er ikke tillatt å lade utstyr med elmotor i kjeller- eller loftsbod, eller i fellesområder. **
9. Entredører skal lukkes mest mulig hensynsfullt, og må ikke benyttes til lufting.
10. Det er ikke tillatt å benytte trapperom til risting/banking av matter, tepper, sengetøy eller annet tøy.
11. Lufting og tørking av tøy ut av vinduer er ikke tillatt.
12. Tørkeloftene kan benyttes etter avtale mellom borettshaverne i oppgangen.
13. Postkasseskilt og skilt ved utvendig ringeknapp (dørklokke) skal være etter borettslagets norm.
14. Klistrelapper, tape, e.l. på postkasser og/eller dørklokke er ikke tillatt. Slike vil bli fjernet uten varsel.

* Brannfare og hindring:

- Hindrer fremkommelighet i rømningsveien (når brann/røyk allerede har oppstått)
- Er lett tilgjengelig for brannstiftere
- Kan medføre bot fra brannvesenet dersom de oppdager hindringer i rømningsveiene

** Det henvises til brannforskriftene.

Boenhetene

1. **Det skal være ro i boenhetene og på eiendommen ellers:**
   - **Hverdager mellom kl. 22:00 og kl. 06:00**
   - **Lørdager og dager før helligdager mellom kl. 23:00 og kl. 07:00**
   - **Søndager og helligdager**
2. Sang, høylytt tale, musikkundervisning og musikkøvelse er kun tillatt:
   - Hverdager mellom kl. 08:00 og kl. 22:00
   - Lørdager og dager før helligdager mellom kl. 10:00 og kl. 18:00

Musikkundervisning og sammenhengende øvelser som strekker seg over et langt tidsrom tillates kun etter skriftlig tillatelse fra Styret. Borettshaverne i oppgangen må ha gitt sitt skriftlige samtykke før søknad.

3. Banking, boring og bruk av støyende maskiner (inkl. vaskemaskiner) er kun tillatt:
   - Hverdager mellom kl. 08:00 og kl. 21:00
   - Lørdager og dager før helligdager mellom kl. 10:00 og kl. 18:00
4. Det er ikke tillatt med bruk av tredemølle og lignende utstyr i boenhetene.
5. Det er ikke tillatt å drive privat verkstedvirksomhet av noen art i boenhetene eller annet sted på borettslagets eiendom.
6. Det er ikke tillatt å koble ventilasjon/vifter inn på eksisterende luftekanaler. Det er heller ikke tillatt å føre luft fra ventilator ut gjennom fasaden på noen måte.
7. Større ombygging av boenheten, skal alltid skriftlig godkjennes av Styret på forhånd. Dokumentasjon fra fagkyndig må fremlegges ved søknad.
8. Det er borettshaverens ansvar å sørge for at brannslukningsapparat, og røykvarsler til enhver tid er funksjonsdyktige.
9. Veggdyrkontroll av boenhetene kan foretas når Styret finner det nødvendig. Dersom borettshaver/andelseier merker veggdyr eller andre skadedyr i boenheten, må dette straks meldes skriftlig til Styret. Eventuell utrydding av slike skadedyr kan bli belastet den ansvarlige borettshaver.
10. Ved skade i boenheten skal borettshaver/andelseier uten unødig opphold ta kontakt med Styret. Egenandel på borettslagets forsikring belastes andelseieren.
11. Det er ikke tillatt å benytte balkong til risting/banking av matter, tepper, sengetøy eller annet tøy.
12. Det er kun tillatt med bruk av elektrisk grill på balkong.
13. Vaskemaskiner bør stå i rom med sluk.

Biloppstilling

1. Det skal ikke parkeres foran oppkjørsler, innganger, på plenene, eller ellers på borettslagets eiendom, utenfor oppmerkede plasser.
2. Borettshaver som leier parkeringsplass/garasje må følge reglene og retningslinjene i «Leiekontrakt for parkeringsplass/garasje».
3. Hver boenhet kan kun leie 1 parkeringsplass/garasje.
4. Borettshaver som leier parkeringsplass/garasje skal parkere på/i denne.
5. Kjøretøyet skal være registrert og i regelmessig bruk.
6. Brudd på disse reglene kan medføre oppsigelse av leiekontrakt for parkeringsplass/garasje.

Kjæledyr

1. Det er tillatt å holde inntil 2 kjæledyr pr boenhet.
2. Alle som ønsker å holde kjæledyr i borettslaget, må skriftlig søke Styret i forkant av anskaffelse/innflytting.
3. Hund og katt skal alltid føres i bånd innenfor borettslagets eiendom. Dyret skal føres av en person som har kontroll over det.

4. Dyrets eier er erstatningspliktig for enhver skade dyret eventuelt måtte påføre personer, andre dyr, eller borettslagets eiendom.
5. Dyret skal ikke være til unødig ulempe for andre borettshavere.
6. Uansvarlig dyrehold, som påfører andre unødvendig eller urimelig skade eller ulempe, vil kunne følges opp som mislighold.
7. Hundeeier er forpliktet til å sette seg inn i og følge Lover og forskrifter om hundehold i Oslo (inkl. Politivedtektene og Hundeloven).
8. Alle klager på dyrehold sendes skriftlig til Styret.

Renhold og søppel

1. Søppel skal kildesorteres, pakkes godt inn, og kastes i avfallscontainerne. Pappesker/papir og annet papiravfall skal kastes i pappcontainerne. Disse er plassert bak Grusveien 1, ved ballbanen i Granittveien, og til venstre for høyblokka.
2. Det er ikke tillatt å sette søppel utenfor avfalls- eller pappcontainerne.
3. Det skal ikke kastes juletrær på plenene e.l. Det er egne oppsamlingssteder og -tider for juletrær i borettslaget. Oslo Kommune henter hvert år juletrær i januar (se mer info på Oslo Kommune sine sider)

Fellesvaskeriene

1. Vaskeriene kan benyttes til følgende tider:
   - Hverdager mellom kl. 08:00 - 21:00
   - Lørdager mellom kl. 08:00 -21:00
   - Søndager mellom kl. 12:00 - 20:00
2. Helligdager er vaskeriene stengt.
3. Tøy som ikke er tatt ned til fastsatt tid, kan bli fjernet.
4. Vaskemaskiner skal tørkes av, og lofilter skal tømmes i tørketromler.
5. Av sikkerhetshensyn skal ikke barn være alene i vaskeriene.
6. Det er ikke tillatt å ta med dyr i vaskeriene.

Overlating av bruk

1. Bruksoverlating skal alltid skriftlig godkjennes av Styret, på forhånd.
2. Ny borettshaver må ikke flytte inn før slik godkjenning foreligger.
3. Andelseier har ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som leietaker eventuelt påfører borettslaget, dets øvrige borettshavere, eller eiendom.

Intern forkjøpsrett i borettslaget

1. Ledig boenhet tildeles den søker som har lengst ansiennitet i borettslaget.
2. Stiller to eller flere andelseiere likt, blir ansienniteten i OBOS lagt til grunn.

Ordliste

- Andelseier: Den som eier boligen.
- Borettshaver: Den som har rett til å bo i boligen, dvs andelseier eller godkjent leietaker. Beboer.
- Omdømme: Vurdering av andre.
- Anseelse: Hvordan noe blir sett på av andre.
- Dypvogn: Barnevogn for baby.
- Entredør: Dør mellom boenhet og oppgang/trapperom.
- Bruksoverlating: Når det er andre enn andelseier som skal bo i leiligheten. Fremleie. Merk at dette også gjelder familiemedlemmer.
- Begjæring om tvangsfravikelse: Den juridiske betegnelsen for utkastelse (med tvang) er tvangsfravikelse og reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven. Utkastelse kan ikke gjennomføres av borettslaget, men må gjøres av namsmannen. Krav om utkastelse skal skje ved begjæring om tvangsfravikelse.

Vedlegg til vedtektenes kapittel 5

Dette avsnittet er i sin helhet klippet ut av husordensreglene 29.04.2025

Innholdsfortegnelse

Vedlikeholdsplikt og forsikringsansvar 1

Andelseiers vedlikeholdsplikt 1

Borettslagets vedlikeholdsansvar 2

Borettslagets forsikringsansvar 2

Andelshaverens forsikringsansvar 3

Fortolkning 3

Baderomstak 3

Bad 3

Vedlikeholdsplikt og forsikringsansvar

Disse reglene stadfester hva som er Pynten Borettslags og andelshaverens ansvar når det gjelder vedlikehold og forsikring av bygninger og leiligheter, samt deres utstyr og inventar.

Andelseiers vedlikeholdsplikt

- Andelseiernes vedlikeholdsplikt er fastsatt i borettslagets vedtekter, kapittel 5.
- Andelseier skal for egen kostnad innenfor boligen, og i ytre rom som hører til boligen, sørge for et forsvarlig indre vedlikehold. Andelseier er erstatningsansvarlig for skader på boligen, på bakgrunn av manglende vedlikehold. Borettslaget har rett til å foreta inspeksjoner for å kontrollere at andelseier oppfyller sin vedlikeholdsplikt.
  Indre vedlikehold omfatter istandsetting og oppussing av boligen; med dører, ruter, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens

sikringsskap, inkludert sikringer og sikringselementer, kraner, servanter, vannklosetter og badekar/dusj.

Skifte av slukpotter, legging av membran, skal utføres av godkjente våtromsfagfolk. Styret skal kontaktes på forhånd.

- Det er ikke lov til å fjerne radiatorer som er tilknyttet felles varmeanlegg. Til indre vedlikehold regnes også all fornying av tapet, maling og gulvbelegg inne i leiligheten. Andelseier er selv pliktig til å vedlikeholde ledninger og innretninger som vedkommende selv har satt opp.
- Andelseier er selv ansvarlig for oppstaking av innvendig kloakkledning fra og med egen vannlås/sluk og frem til borettslagets fellesledning.
- Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre, skal vedkommende foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller vedkommende andelseier ikke sin vedlikeholdsplikt eller at skader som en er pliktig å utbedre ikke blir utbedret, kan borettslaget la arbeidet utføres på vedkommende andelseiers regning og kreve erstatning.

Borettslagets vedlikeholdsansvar

Borettslaget har ansvaret for vedlikehold av alle utvendige bygningsdeler, trapperom og fellesrom i loft og kjeller, piper og luftekanaler, vannanlegget fram til avgrening fra hovedrør, avløpsrør fram til klosett og sluk, alle rør som originalt er innstøpt, elektrisk fellesanlegg med stigeledninger fram til hovedbryter, elektriske ledninger i leilighetene som ligger i rør (skjult anlegg), fellesantenneanlegget fram til tilkoplingskontakt i leiligheten, porttelefonanlegget fram til telefonapparatet i leiligheten, vaskeriene og maskiner og utstyr i disse, alle oppmerkede parkeringsplasser samt grøntanlegg og adkomstveier.

Borettslagets forsikringsansvar

Borettslagets forsikring dekker skader på bygningene. Den dekker vannskader på fast inventar i leilighetene, som skyldes plutselig brudd i vannledning eller varmtvannsbereder. Med fast inventar menes gulv, tak, vegger, kjøkkenbenker og skap, dører og annet fast montert inventar. Den dekker ikke skade på møbler og løsøre. Den dekker heller ikke skade som skyldes dårlig vedlikehold, f.eks. skader etter langvarig

lekkasje. Forsikringen dekker elektrisk fellesopplegg fram til leilighetens hovedbryter, samt maskiner og utstyr i vaskeriene, dog ikke beboernes vasketøy.

Andelshaverens forsikringsansvar

Andelshaveren må selv sørge for forsikring av møbler og løsøre i sin leilighet, i loft og kjellerboder og i sportsrom, samt tøy som befinner seg i vaskeriet. (Hjemforsikring).

Dessuten må forsikringen gjelde elektriske apparater, vann og avløpsutstyr i leiligheten.

Fortolkning

Forsikringspolisene har høyere prioritet enn disse regler.

Baderomstak

Reparasjon av skader i maling og murverk i baderomstak, som skyldes vanninntrenging fra utenforliggende leilighet, forårsaket av f.eks. tett sluk, feilaktig lagt, eller dårlig vedlikeholdt badegulvbelegg, eller andre feil i vann og avløpsinstallasjonene, skal i sin helhet bekostes av eieren av den leilighet som har forårsaket skaden. Unntatt er skader som dekkes av borettslagets forsikring. Dette gjelder plutselig vannutstrømming fra hovedvannrør og hovedavløpsrør, samt andre rør som ligger innstøpt i bygningens betongkonstruksjoner. Det henvises forøvrig til borettslagets vedtekter, §5-3.

Bad

Eiers ansvar

- Vi minner om eiers ansvar når det gjelder lekkasjer og fuktskader i forbindelse med bad/dusj.
- Når skader på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres på en bestemt person, vil vedkommende bli gjort ansvarlig for skaden.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 29.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 2.05.25
Selskapsnummer: 83 **Selskapsnavn:** PYNTEN 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

Henning Mørk Werner

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Vegard Hjelmstadbakk Valø og Mathias Brown Anderson Hippe 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 fra egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av ordinært styrehonorarer

Ordinært styrehonorar settes til kr 700.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av prosjekthonorar til styret

Prosjekthonorar til styret settes til 150.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 5 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Gassgrill på balkong

Bruk av gassgrill på balkong er tillat.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Utvide ladetilbud for elbiler

Oppgradere eksisterende strømnett på parkeringsplassene til å kunne levere nok strøm for lading av elbil, og sette opp nye ladestolper med mulighet for montering av elbillader

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Parkering

Konkret forslag:
* Ingen andelseier kan leie mer enn én P-plass eller garasje.
* Andelseier som leier P-plass eller garasje har brukerplikt på denne parkeringsplassen/garasjen. Dvs at andelseier som leier P-plass/garasje forplikter seg til å bruke denne fremfor gateparkering.
* Det er ikke tillat å bruke P-plassen/garasjen til annet enn midlertidig parkering av motorisert kjøretøy som er i regelmessig drift.
* Det hviler på leietaker - på oppfordring fra styret - å kunne dokumentere eller sannsynliggjøre, at:
1. kjøretøyet som oppbevares på p-plassen/garasjen har vært i tiltenkt bruk i løpet av de siste 6 månedene.
2. p-plassen/garasjen brukes fast/regelmessig til oppbevaring av kjøretøy som er i regelmessig, tiltenkt bruk.
* Dersom leietaker ikke overholder sine forpliktelser, eller ikke kan dokumentere/sannsynliggjøre bruken av p-plassen/garasjen, mister vedkommende retten til å bruke p-plassen/garasjen med umiddelbar virkning.
* De andelseierne som pr i dag har mer enn én P-plass og/eller garasje, må innen 1. juli 2025 frigi den/de øvrige plassene/garasjene, slik at disse kan leies ut til øvrige andelseiere.

Det er styrets oppgave å følge opp P-plassene/garasjene, og de har mandat til både å utføre tilfeldige kontroller og å ettergå hver enkelt leietakers bruk av parkeringsmulighetene iht ovenstående.

Øvrige regler og retningslinjer for P-plassene/garasjene tar jeg ikke hensyn til i dette forslaget, men jeg ber styret om å gjøre dem lett tilgjengelig for andelseierne (på Vibbo og/eller på oppslagstavlene).

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Oppgradering av vaskeriene

Vaskeriene, og evnt tørkerommene, oppgraderes

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Beredskapsplan i borettslaget

Styret nedsetter et utvalg for å lage en beredskapsplan i borettslaget

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Beredskapskomité

Leder (kun 1 skal velges)

- [ ] Cecilie Karlsen

Styrets representant (kun 1 skal velges)

- [ ] Astrid Winderen Viken

Medlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Forslag En

Medlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Forslag To

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Forslag Tre

Sak 14 Tilfluktsrom

Jeg foreslår i den anledning at tilfluktsrommene i borettslaget oppgraderes og oppfyller de nødvendige krav som blant annet innebærer at de skal ha fungerende toalett og vanntilgang. Samt være ryddige og tilgjengelige.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 15 Husordensreglene

Revidert utgave godkjennes

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 16 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Henning Mørk Werner

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Edvin Jenssen
- [ ] Solveig Paulsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Julian Andre Gidske

Sak 17 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 2 skal velges)

- [ ] Astrid Winderen Viken
- [ ] Solveig Paulsen

Varadelegat (kun 2 skal velges)

- [ ] Edvin Jenssen
- [ ] Tone Jogard

Sak 18 Valgkomitè

Medlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Elin Sverdrup Olsen
- [ ] Vegard H. Valø

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROPTECH GROUP HOLDING AS
Propr AS v/Propr AS
Hovfaret 4, 0275 OSLO
E-post: dokumenter@propr.no

Deres ref.: mellombølgen 52, 1157 oslo (h0401) #312226 . Vår ref.: 0083-1-437 Dato: 17.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Pynten Borettslag
Organisasjonsnr:	948976242
Andelseier:	Boutera, Sara
Medeier:	Boutera, Magnus Tayeb
Leilighetsnummer:	437
Adresse:	Mellombølgen 52, 1157 OSLO
Andelsnummer:	460
Gnr.	159
Bnr.	137

Borettsinnskudd: Kr. 7 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Sparebank 1 Forsikring AS- polisenummer 20711053.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- 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.

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en månedes skriftlig varsel. Styret har i budsjettmøte besluttet å øke kat 001 + 10% fra 01.01.2025. Styret har søkt om refinansiering og fått innvilget kr 36 000 000 ekstra i lån (Totalt kr 152 000 000) . Dettte er utbetalt og fordelt på andelseierne 21.11.24. Varmtvann, fyring og varme på bad (vannbåren varme) er inkludert i felleskostnadene. Strøm går på egen måler, betales av andelseier. Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt på enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen kategori på felleskostnadene i disse månedene OBOS tildeler parkering og garasje. Garasje innskudd 2000,-. Ved henvendelser oef@obos.no Parkering følger leiligheten: NeiSelger må si opp skriftlig med 1 kalendermåneds varsel. Utflytter må sende skriftlig oppsigelse til oef@obos.no Boligselskapets hjemmeside https://vibbo.no/Pynten IN-lån gjelder KUN for boliger i høyblokka. (de fleste har kun et mindre beløp igjen, og det anbefales ikke å nedbetale ekstraordinært. Lånet løper til 2027). Heftelse som går på ventilasjon - Gjelder lufteventiler og luftespalter i dørl forbindelse med våtromsrehabiliteringen besluttet man samtidig å optimalisere eksisterende naturlig oppdriftsventilasjon i den enkelte leilighet. Det vil si at man åpnet alle opprinnelige tilluftsluker i leilighetene (i yttervegg). I tillegg sørget man for luftespalter under dør til soverom og stue. Dette for at luft fra tilluftventiler skal sirkulere fritt til avtrekksventiler på bad og kjøkken. Både lufteventiler og avtrekksventiler er et krav i Plan- og Bygningsloven (også i 1960 da borettslaget ble bygd). Borettslaget vil ikke påtvinge noen denne løsningen, men satt det som krav at ventilen på utsiden av ytterveggen må monteres. Dette for at fasadene skal bli like fra utsiden i hele borettslaget. Dersom ventilasjonen ikke er bygd om kan borettslaget gå på kjøper og kreve at ventilasjonslukene åpnes for andelseiers regning. I boliger der det ikke er montert lufteventiler og luftespalter under dør til soverom og stue må kjøper signere på en erklæring. Erklæringen som

er utarbeidet av borettslaget. Signert erklæring må sendes borettslagets styre i forbindelse med forespørsel om godkjenning av ny andelseier. NB: Ved manglende ventilasjon er det ikke først og fremst bygningskonstruksjoner som blir skadet, men det er den som bor i leiligheten som kan ta skade av manglende ventilasjon, som for eksempel luftsveisplager som astma. Ved henvendelse til styret i borettslaget vil megler kunne få oppgitt hvilke boliger dette gjelder. Pynten borettslag er energimerket. Det betyr at det mulig å få et energimerke utviklet av tekniske eksperter i OBOS Prosjekt. Spare bad: Det gjøres oppmerksom på at garanti fra entreprenør Sansbygg AS ikke gjelder for bolig 129, 234, 413 og 414, utover det arbeid som entreprenør har utført i boligen. Garanti/reklamasjon på disse bad må rettes til den entreprenør/firma som utførte arbeidet i sin tid. Det gjøres også oppmerksom på at det ikke er foretatt nøye vurderinger av utførelse av eksisterende bad på disse boligene. De det gjelder har signert en aksept som oppbevares av borettslaget. Forretningsfører kan ikke innestå for å ha en fullstendig oversikt over hvilke boliger dette gjelder, så dette må megler få opplyst av selger på salgstidspunkt. I ordinær generalforsamling 26.04.2007 ble det besluttet at det må fremlegges dokumentasjon fra fagkyndig når en vegg skal rives. I tillegg må det søkes styret om godkjennelse. Rådgiver Siv Heim godkjenner nye andelseiere, mail sendes siv.heim@obos.no ved melding om fravær send til oef@obos.no OBS! VIKTIG! Borettslagets fellesgjeld er plassert i et NIBOR-lån i Danske Bank. Nedbetalingsplan reforhandles jevnlig (ca. 1 gang i året).

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Danske Bank**
Lånenr.:	84504514624
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	366 291,47
Innfrielsesdato:	30.05.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2

Bank:	**Danske Bank**
Lånenr.:	84504274909
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,15%
Restsaldo	152 000 000,00
Innfrielsesdato:	30.06.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

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: 5 014,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 014,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	142,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 408,-
Annen formue:	36 142,-
Gjeld:	274 788,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Danske Bank**
Lånenummer:	84504514624
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Bank:	**Danske Bank**
Lånenummer:	84504274909
Restsaldo:	274 520,00
Kapitalkostnader:	4 804,57

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 274 520,00,-, 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 Siv Heim pr. e-post: siv.heim@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 rådgiver Siv Heim, e-post: siv.heim@obos.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.

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: pynten@styrerommet.no

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	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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. 8212,-, 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 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	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

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 460 i PYNTEN BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 948976242

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	23.10.2025 kl. 08.43
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	23.10.2025 kl. 08.42

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/1329972-1/200 27.09.2018 21:00 **HJEMMEL TIL ANDEL**

VEDERLAG: NOK 3 070 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
BOUTERA MAGNUS TAYEB
FØDT: 06.05.1969 IDEELL: 1/2
BOUTERA SARA
FØDT: 21.02.1993 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2018/1330000-1/200 27.09.2018 21:00 **PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 3 070 000
PANTHAVER : DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

2025/1237379-1/200 15.10.2025 09:37 **PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 4 540 000
PANTHAVER : SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
PANTHAVER : SPAREBANK 1 SMN
ORG.NR: 937 901 003
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/417149-1/201 14.12.2006 **REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som

tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 159, Bruksnummer 137 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	23.10.2025 kl. 08.43
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	23.10.2025 kl. 08.42

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1986/80712-1/105 09.12.1986 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 3 060 601
Omsetningstype: Uoppgitt
PYNTEN BORETTSLAG
ORG.NR: 948 976 242
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1959/78-1/105 05.01.1959 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1959/15916-1/105 23.12.1959 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1961/1392-1/105 07.02.1961 **BESTEMMELSE OM VEG**
Bestemmelse om gjerde

1971/13350-1/105 04.08.1971 **FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.**
Beløp: NOK 4 588 100
Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL
LØPENR: 7279778
PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN OG /
ELLER
ANDRE BANKER OG KREDITINSTITUSJONER.
UTEN OPPTRINNSRETT

1987/46966-1/105 17.07.1987 ** TRANSPORT AV PANTHAVER
FRA: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7279780
TIL: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL
LØPENR: 7279778

1985/77926-1/105 16.12.1985 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1986/80712-2/105 09.12.1986 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/612632-1/200 26.05.2021 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 3 325 000
Panthaver: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/2062985-1/200 08.10.2024 21:00 ** TRANSPORT
FRA: SPAREBANK 1 ØSTLANDET
ORG.NR: 920 426 530
TIL: DANSKE BANK A/S NUF
ORG.NR: 977 074 010

2025/798006-1/200 09.07.2025 21:00 ** TRANSPORT
FRA: DANSKE BANK A/S NUF
ORG.NR: 977 074 010
TIL: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817

2025/740090-1/200 27.06.2025 15:13 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 154 000 000
Panthaver: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1954/14050-1/105 30.10.1954 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 1

1960/921582-1/105 05.05.1960 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
gnr 159 bnr 194 og 195

1963/8828-1/105 16.07.1963 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 211

1976/925107-1/105 09.02.1976 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
gnr 159 bnr 212

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	204069
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 4. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	17.10.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	MELLOMBØLGEN 52
Postadresse:	1157 OSLO
Matrikkel:	0301-159/137

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 204069

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	204069
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	17.10.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	MELLOMBØLGEN 52
Postadresse:	1157 OSLO
Matrikkel:	0301-159/137

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 204069

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SansBygg AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201300595-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Jetmir Sabani	Dato: 18.05.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	MELLOMBØLGEN 32 - 60	Eiendom:	159/137/0/0
Tiltakshaver:	Pynten borettslag	Adresse:	Mellombølgen 50, 1158 OSLO
Søker:	SansBygg AS	Adresse:	Postboks 84 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - MELLOMBØLGEN 32 - 60

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 04.02.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.05.2015 av:

Jetmir Sabani - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Pynten borettslag, Mellombølgen 50, 1158 OSLO, pynten@styrerommet.net

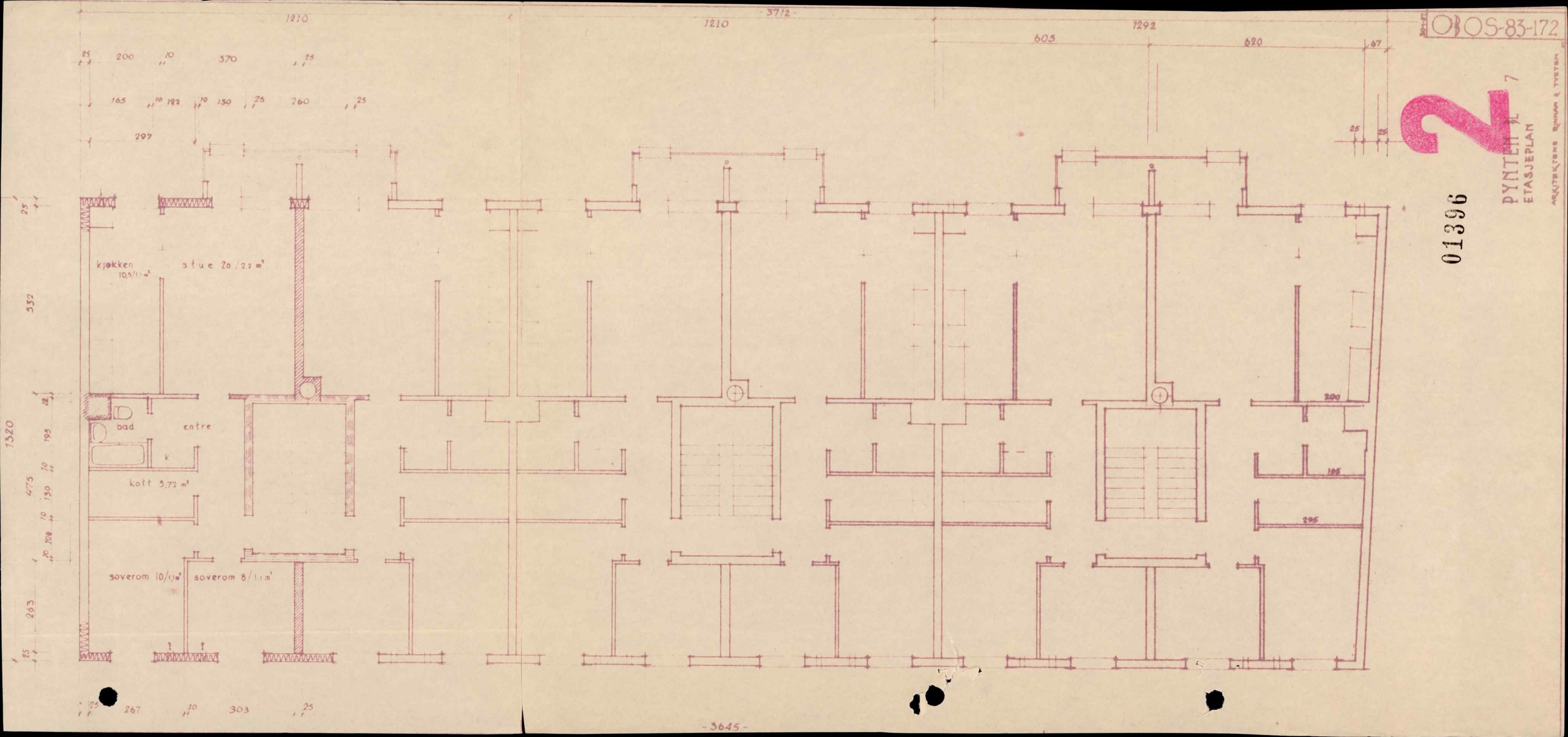
OBOS-83-172

01396

PYNTEN FL 7

ETASJEPLAN

2



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *41 72 00
IB/MU.

KOPI

Oslo, den 6-6-1962.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 159, bnr. 1, blokk 7, Mellombølgen 50-52-54, Lambertseter.

Journalnr.
57/1396.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
2-1-1961.

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.

Byggemelder
Ark.ne Rinnan og Tveten, Torggt. 17, Oslo.

Ansvarshavende
Murmester Ola Nafstad, Louisegt. 28, Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygningsinspektør
distriktsingeniör
T. Busch

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foretagne tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige bygge- [illegible] bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse): 159/0137 Mellombølgen 32-60 Blokk 4-8

Journalnr.: 88/0096

Arbeidets og bygningens art: Fasadekledning og nye vinduer

Innlevert: 08.01.88

Byggherre: Pynten Brl. V/Per Olsen, Granittvn. 5, 1158 OSLO 11

Byggemelder: Thams og Gaare Ark.Kont, Drammensvn. 6, 0255 OSLO 2

Ansvarshavende: Avd. leder Frank Haugen Zuz

A 1/8 88 — Byggetillatelse 29-8-88

A — Byggetillatelse

FERDIGKONTROLL

Brukstillatelse

Tilskr. mangler:

UTTALELSER			APPROBASJON		Tillat påvist		Gravetillatelse
Byplankont.			Dato 29/3-88	N.nr. 1337 Bet. 5/5-88			
Helseråd					B		
Brannvesen			Dato 19/7-88	N.nr. 3833 Bet. 30/8-88	B1		
					C		
			Dato	N.nr.	D		
				Bet.	E		
			Dato	N.nr.	F		
Gransking Hansen 20/1				Bet.	G		
Engeseth 26/1-			Dato	N.nr.	H		
				Bet.	I		
			Dato	N.nr.	J		
				Bet.	K		

Mangler rettet 22/10-91

Pipeattest

Hageattest

Heisattest

Refusjon

Ferdigattest 6/11-91

A = ansvarsrett innvilget, B = registrering, B1 = etablering, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H-K = diverse.

Nr 12.007X Sem & Stenersen A/S, Oslo. 11-78 B-2

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Pynten Brl. v/Langmo
Grusveien 16

1158 OSLO

Lillejord, Jan
Edv.Munchsv.97

1063 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	960048349	97/62357
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Anatole Ouedraogo	21. oktober 1997

Arbeidssted : 159/0137 Grusveien 16
Byggherre : Pynten Brl. v/Langmo, Grusveien 16, 1158 OSLO
Arbeidets art: TAK OVER BALKONGER

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Anatole Ouedraogo
Ing.I

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Dato: 22.08.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201609193-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Thomas Ruyter	Arkivkode: 531

Byggeplass:	MELLOMBØLGEN 50	Eiendom:	159/137
Tiltakshaver:	PYNTEN BORETTSLAG	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Garasje	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Mellombølgen 50

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 01.08.2017.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.08.2017 av:

Thomas Ruyter - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder

Kopi til:
PYNTEN BORETTSLAG, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Skatteetaten

Dato
17.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 948 976 242 Andelsnr 460

Eiendommens adresse:

Mellombølgen 52, 1157 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 228 157
Som sekundærbolig:	kr 4 912 627

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Propr AS

Dato: 22.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86521102
42013/ 42013INFOLAND

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.159 BNR. 137

Vi viser til bestilling av 20251016 for MELLOMB¿LGEN 52.

GNR. 159 BNR. 137

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.10.1954.

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

66329 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 4 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

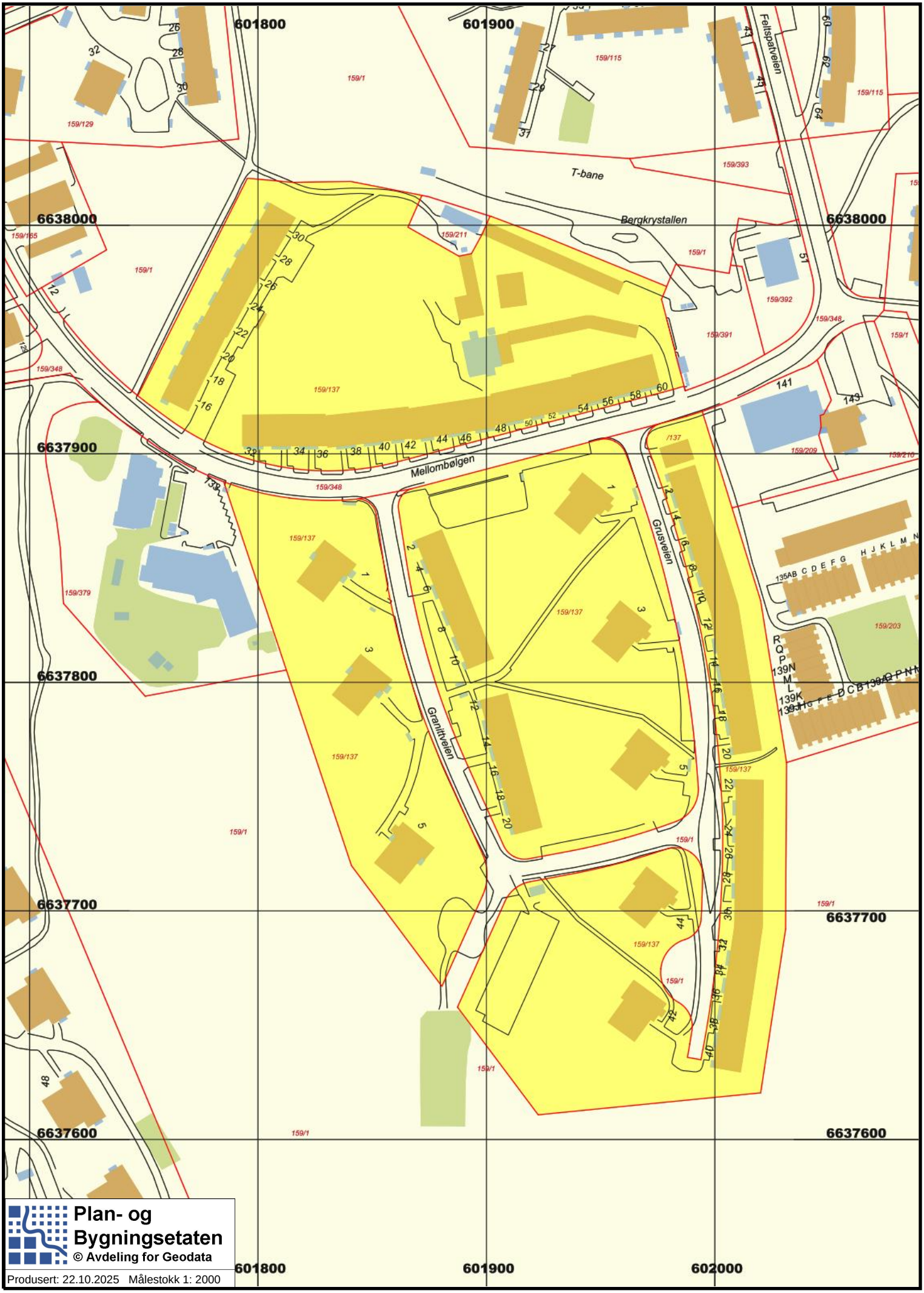
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 22.10.2025 Målestokk 1: 2000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

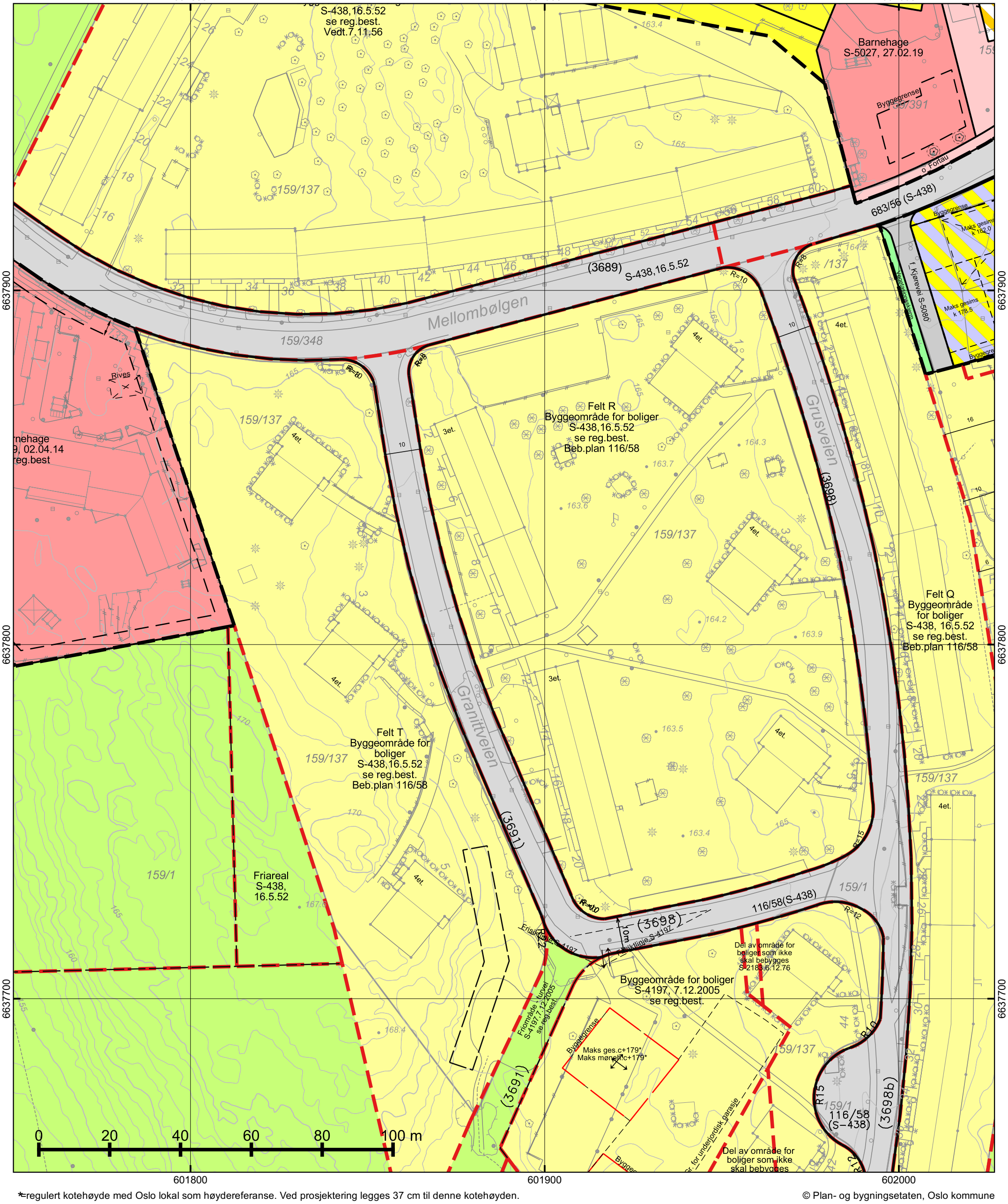
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148671/ 86521102
Adresse: Mellombølgen 52
Gnr/Bnr: 159/137
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148671/ 86521102

Adresse: Mellombølgen 52

Gnr/Bnr: 159/137

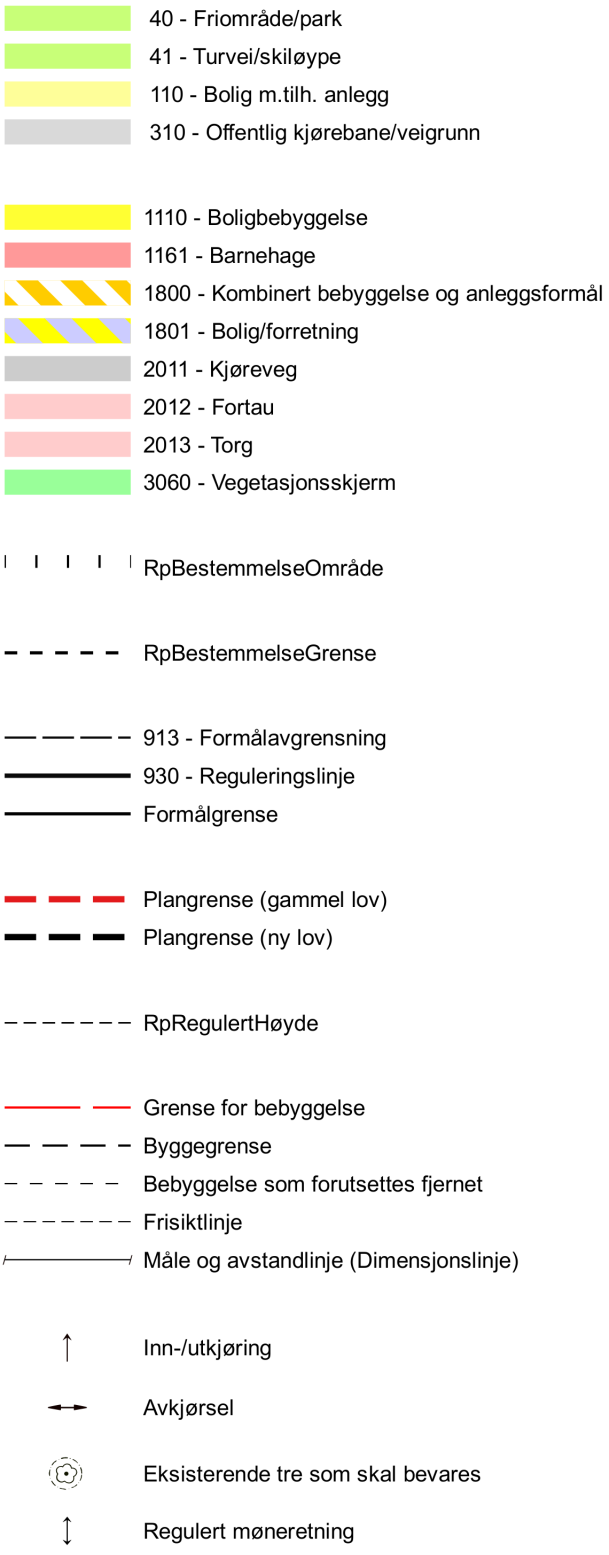
Deres ref.:

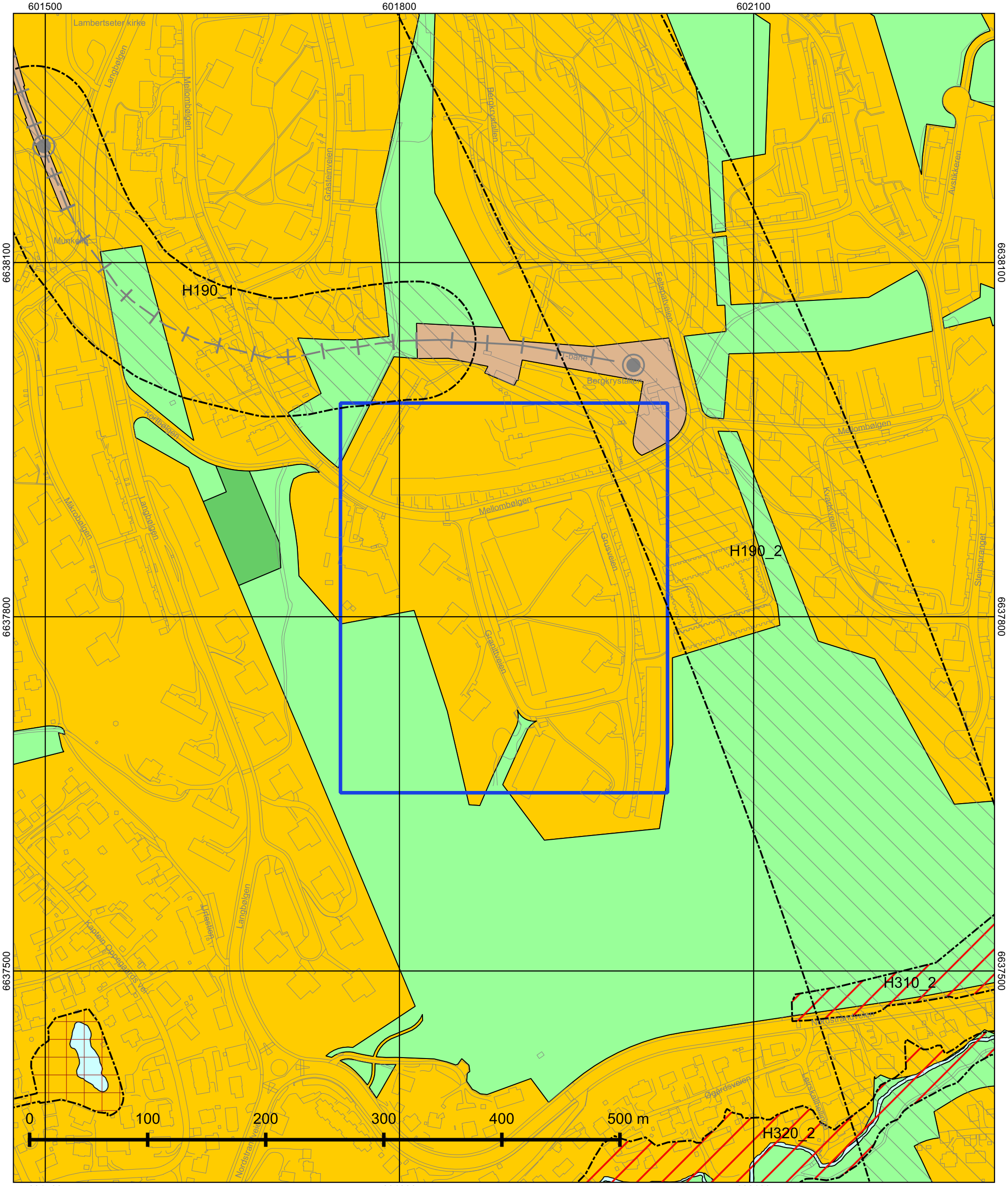
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148671/86521102
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.