PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

# PONTOPPIDANS GATE 9A

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

## Pontoppidans gate 9 A, 0462 OSLO

Leilighet | Byggeår: 1999 | BRA-i: 67 m²

Norske Boligrapporter

NITO

# Forutsetninger

**Oppdragets omfang og metodikk**
Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2018 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

**Presiseringer**
Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

**Gyldighet**
Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

### Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

### Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

### Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

### Spesielt for dette oppdraget

Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

# Tilstandsgradene

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av de undersøkelser som er utført innenfor oppdragets rammer, og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig for bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte områder legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det fremkommer i forskriften til avhendingslova.

**Tilstandsgrad 0 / TG 0** gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

**Tilstandsgrad 1 / TG 1** gis når bygningsdelen bare 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.

**Tilstandsgrad 2 / TG 2** gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden brukes også når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av større skader eller følgeskader.

**Tilstandsgrad 3 / TG 3** gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes også ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

**Tilstandsgrad IU / TG IU** brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

## Kostnadsestimat ved TG 3

Ved tilstandsgrad 3 gis et forsiktig anslag på hva det kan koste å utbedre avviket som utløser graden. Dette er kun en veiledende vurdering og må ikke oppfattes som et tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det kan også finnes forhold som ikke fremkommer av rapporten. Faktiske kostnader vil variere etter grundigere undersøkelser, skadeomfang, valgt løsning, materialer og lokale priser. Rapporten bruker nivåene nedenfor.

| Under 20 000 kr | 20 000-100 000 kr | 100 000-200 000 kr | 200 000-500 000 kr | Over 500 000 kr |
|---|---|---|---|---|

# Sammendrag

## TG 2, TG 3 eller IU

Oversikten viser bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2, 3 eller IU i denne rapporten. For en fullstendig forståelse av vurderingene og alle detaljer, må hele rapporten leses nøye.

**TG 2** **Vesentlige avvik (1)**

Ventilasjon

**IU** **Ikke undersøkt (1)**

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 4. etasje)

# Vurderinger

## Vinduer

TG 1

### Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

### Vurderte forhold

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

## Dører

TG 1

### Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

### Vurderte forhold

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

## Balkong/terrasse ol.

TG 1

### Beskrivelse

Nordøstvendt balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 7 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,00 meter.

### Vurderte forhold

Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

## Bad - 4. etasje - Om rommet

### Beskrivelse

Badet er pusset opp i 2026.
Det er fremvist dokumentasjon i form av bilder, arbeidsbeskrivelser og samsvarserklæring.

## Bad - 4. etasje - Overflater

TG 0

### Beskrivelse

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

### Vurderte forhold

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

## Bad - 4. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 0

**Beskrivelse**

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

**Vurderte forhold**

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

## Bad - 4. etasje - Sanitærutstyr

TG 0

**Beskrivelse**

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

**Vurderte forhold**

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

## Bad - 4. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

**Beskrivelse**

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

## Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 0

**Beskrivelse**

Gulvoverflater består av parkett.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.
Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.

**Vurderte forhold**

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

## Vannledninger

TG 1

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

**Vurderte forhold**

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget.
Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Avløpsrør

TG 1

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

### Vurderte forhold

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Ventilasjon

TG 2

### Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte i bad. Lufttilførsel via friskluftsventiler i oppholdsrom. Kullfilterventilator i kjøkken.

### Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er endret i 2026.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

### Vurderte forhold

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

### Vurdering av registrerte avvik

Kjøkkenet har ingen avtrekk mot det fri. Boligen er opprinnelig bygget med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Kjøkkeninnredningen er flyttet til et annet rom, og det er ikke etablert avtrekk til det fri fra dagens plassering.
Konsekvens: Uten avtrekk blir matos og fukt ikke like effektivt ført ut av boligen. Dette kan føre til at fuktig luft blir værende lenger i rommet og svakere ventilering i boligen.

Badet har opprinnelig kontinuerlig mekanisk avtrekk, men avtrekksmotoren er fjernet. Dette avtrekket er fjernet og erstattet med elektrisk vifte.
Konsekvens: Elektrisk vifte er styrt av bryter og fuktsensor, og gir normalt svakere og mer ujevn ventilasjon enn kontinuerlig mekanisk avtrekk.

## Varmtvannstank

TG 0

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i kjøkkeninnredningen, med en kapasitet på ca. 120 liter, montert i 2026.

### Vurderte forhold

Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

## Elektrisk anlegg

**Beskrivelse**

Sikringer av jordfeilautomater.

**Spørsmål til eier (El-tilsyn)**

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Ettersom det ikke foreligger el-tilsynsrapport innen de siste fem årene, er det utført en forenklet kontroll av det elektriske anlegget begrenset til punktene i forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier og en enkel visuell kontroll etter:

a. om plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd (gjelder eventuell bereder internt i boligen)
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og sjekke at kabler er tilstrekkelig festet
c. tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

**Spørsmål til eier (om anlegget)**

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ukjent**
• Løses sikringene ofte ut: **Nei**
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
• Foreligger samsvarserklæring: **Ja**

Fremlagte samsvarserklæringer:

| År | Arbeidsbeskrivelse |
|---|---|
| 2026 | Det er utført oppgradering og delvis utskifting av elektrisk installasjon i følgende rom: to soverom, gang, stue og bad. Utførte arbeider: Utskifting av eksisterende kabelføringer i henhold til gjeldende krav i NEK 400 Montering av nye stikkontakter og brytere Etablering og tilkobling av kurser til kjøkkenutstyr Montering og tilkobling av komfyrvakt i henhold til NEK 400-8-823 Montering av innfelte spotter på bad, tilpasset våtromskrav (IP-grad iht. soneinndeling) Installasjon av varmekabel på bad, inkludert tilkobling til termostat og nødvendig beskyttelse Rehabilitering / oppgradering av sikringsskap, inkludert tilpasning til eksisterende og nye kurser |

**Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende):** Ukjent

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

# Generell beskrivelse

## Generell beskrivelse av boligen

**Konstruksjonsoppbygning**

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og yttertak i trekonstruksjon.

**Oppvarmingssystem**

Boligen har elektrisk oppvarming.
Varmekabler i bad.

**Innvendige overflater**

Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,40 meter ved stikkprøver i oppholdsrom, og ca. 2,27 meter i badet.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

**Kjøkkeninnredning**

HTH kjøkkeninnredning, montert i 2026.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i steinkompositt.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

**Tilhørende arealer**

En ekstern bod i felles kjeller.

# Dokumentasjon på håndverkstjenester

## Håndverkstjenester siste fem år

**Spørsmål til selger**

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? **Ja**

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet. Nedenfor følger liste over utførte arbeider, opplyst av selger.

| År | Beskrivelse / kommentar | Skriftlig bekreftelse |
|---|---|---|
| 2026 | Pusset opp bad, lagt nye overflater på gulv, nye innvendige dører og karmer, overflatebehandlet vegger og himlinger, montert ny kjøkkeninnredning, fornyet innvendig vannrør, nye løse overflater på balkonggulv og fornyet deler av det elektriske anlegget. | Ja |

# Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

### Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

# Arealer

## Totalt areal

| Totalt BRA | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| **73 m²** | **67 m²** | **6 m²** | **-** | **7 m²** |

**BRA-i (Internt bruksareal):** Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

**BRA-e (Eksternt bruksareal):** Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e blir inkludert i BRA-e dersom disse ligger vegg-i-vegg.

**BRA-b (Innglasset balkong):** Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas med i arealberegningen.

**TBA (Terrasse- og balkongareal):** Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

**Totalt BRA:** Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

## Leilighetsbygg (Byggeår: 1999)

| Etasje | BRA-i | BRA-e | BRA-b | Totalt BRA | TBA |
|---|---|---|---|---|---|
| Kjeller | - | 6 m² | - | **6 m²** | - |
| 4. etasje | 67 m² | - | - | **67 m²** | 7 m² |
| **Sum Leilighetsbygg** | **67 m²** | **6 m²** | **-** | **73 m²** | **7 m²** |

Romfordeling

| | |
|---|---|
| Kjeller | BRA-e: Bod |
| 4. etasje | BRA-i: Stue/kjøkken, Bad, Entré, To soverom |

**Kommentar til arealberegning**

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

# Oppdragsinformasjon

## Eiendom og kunde

Adresse: **Pontoppidans gate 9 A, 0462 OSLO**

Matrikkel: **301-221/280/0/0**

Eierform: **Andel**

Andelsnummer: **40**

Eier adkomstdokumenter: **Per Arvid Nygaard**

Hjemmelshaver: **BORETTSLAGET PONTOPPIDAN**

Kunde: **Per Arvid Nygaard**

## Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **24.03.2026**

Tilstede ved befaring:

- Per Arvid Nygaard (Kunde)
- Daniel Snare (Sakkyndig)

Rapportdato: **26.03.2026**

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

## Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring er fremvist.

# Om oss

## Snare Boligvurdering AS

Org.nr: 930 376 914
www.snarebolig.no

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

## Sakkyndig



**Daniel Snare**

Fagskoleingeniør

Telefon: 403 43 533

E-post: post@snarebolig.no

## Medlemskap

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Atrium |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 27260028 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Per Arvid Nygaard |

| Gateadresse |
| --- |
| Pontoppidans gate 9A |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 0462 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2026

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 5020165

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27260028

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Leiligheten er totalrenovert, dvs nytt bad fra grunnen av, nytt kjøkken inkl nye hvitevarer, nye gulv, dører inkl karmer, nye gulv inkl lister og gerikter, nye garderober, oppgradering av el anlegg, samtlige flater inkl tak er malt.

Arbeid utført av: Stomix AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hele badegulv er hogget opp, satt inn nytt sluk samt sveisemembran.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27260028

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27260028

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 27260028

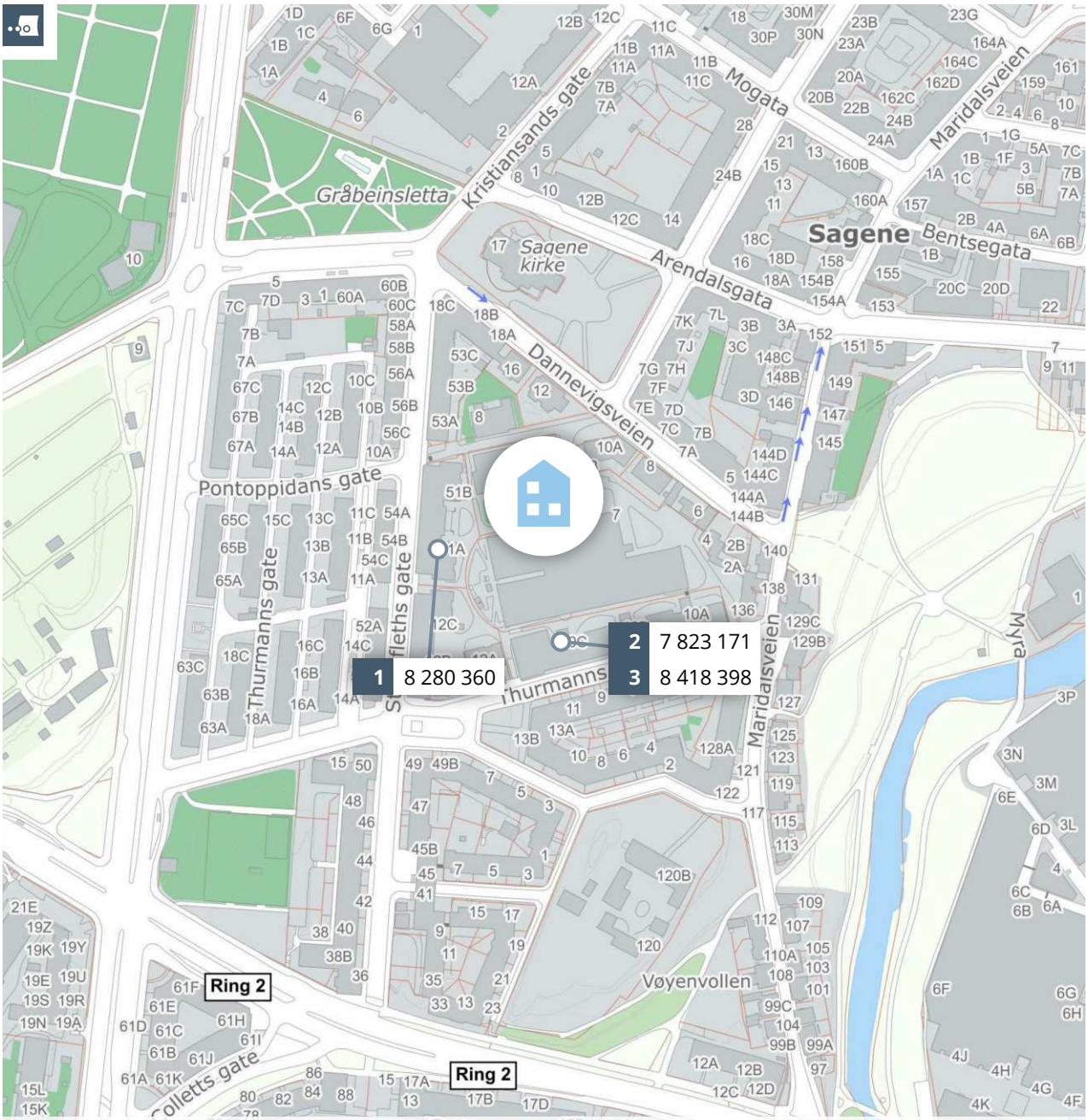
# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Per Arvid Nygaard | d4e760ae4bb5f456d1c44ed6a126273a27202e4d | 10.03.2026 18:07:18 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 27260028

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer




# Meglers verdivurdering

# PONTOPPIDANS GATE 9 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 26.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Erik Rognstad Ilseng.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Pontoppidans gate 9 A, 0462 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1999

GNR 221 BNR 280 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SAGENE RODE 5

Verdivurdert til

# 7 990 000

| 0 | 7 990 000 | 119 254 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 67 m² | 7 m² | - m² | 7 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1999 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 3 630 |
| Formue | 18 713 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 4 |

Balkong Heis Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Stockfleths gate 51 A<br>71 m² 1998 3. etg 2 sov | | | | 04.03.2025 | 8 200 000 | **8 200 000** | 80 360 | 8 280 360 | **116 625** |
| 2 | Thurmanns gate 10 C<br>67 m² 1999 2. etg 2 sov | | | | 10.03.2026 | 6 990 000 | **7 400 000** | 423 171 | 7 823 171 | **116 764** |
| 3 | Thurmanns gate 10 C<br>79 m² 1999 4. etg 2 sov | | | | 19.08.2025 | 7 900 000 | **7 850 000** | 568 398 | 8 418 398 | **106 562** |

Leiligheten er nyoppusset i 2026 med moderne materialvalg og gjennomgående god standard. Entré med plassbygget garderobe. Bad fra 2026 med flislagte flater, varmekabler, vegghengt toalett, servant med underskap og dusj med glassvegg.

Lys og romslig stue med store vindusflater og utgang til nordøstvendt balkong på ca. 7 m². To soverom med nye overflater, hvor hovedsoverom har garderobeløsning.

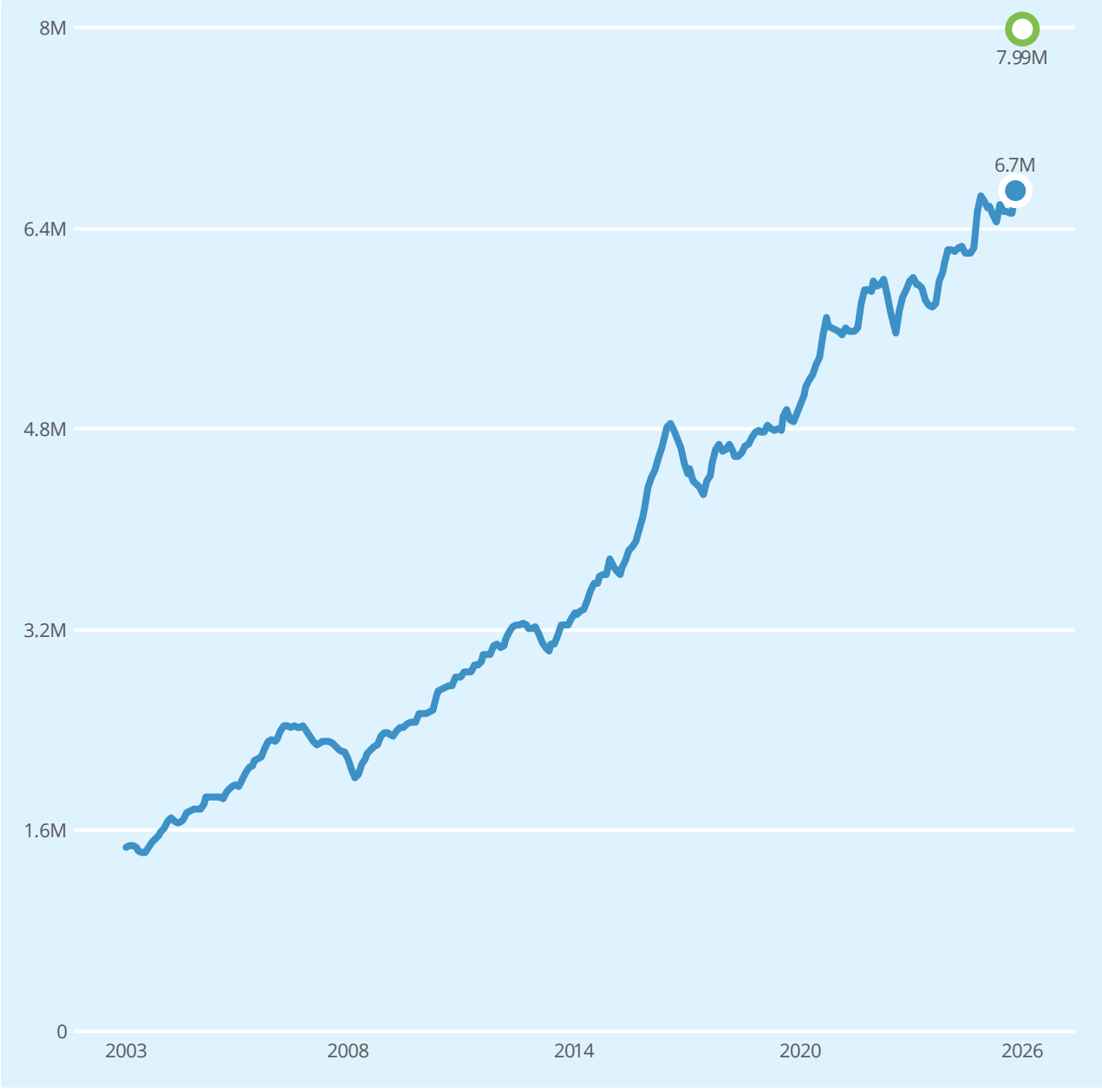
Garasjeplass og tilhørende bod med gode oppbevaringsmuligheter.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

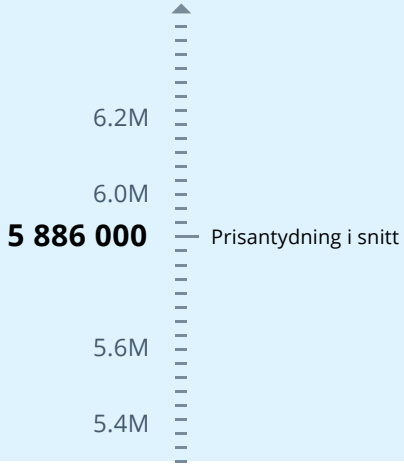
2 Blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 28.12.2025 | 05.01.2026 | 15.01.2026 | 6 800 000 | 6 600 000 | 100 647 | 6 700 647 | 3 |

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Alt er totalrenovert

## Leiligheter til salgs i SAGENE RODE 5 grunnkrets nå

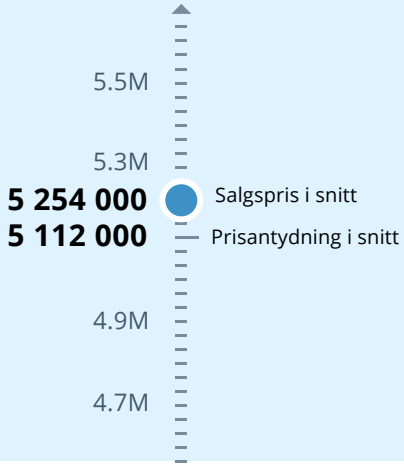
5
leiligheter til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i
90
dager

## Leiligheter solgt i SAGENE RODE 5 grunnkrets siste 3 mnd

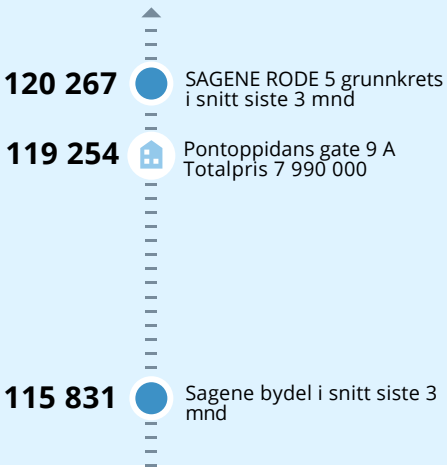
21
leiligheter solgt




Solgt i snitt i løpet av
26
dager

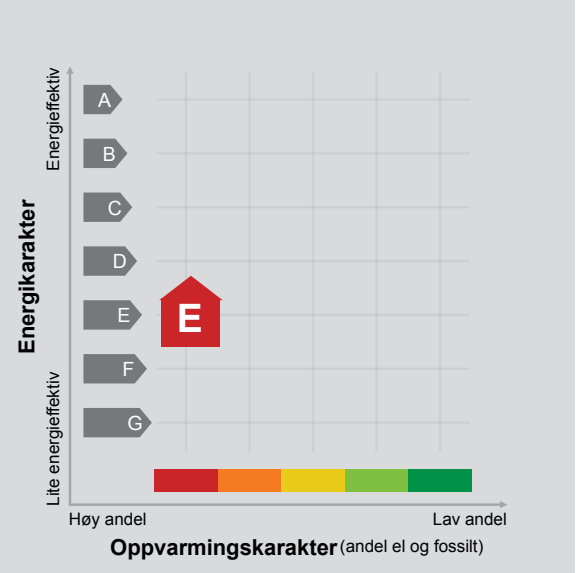
for 3.2% over prisantydning

## Analyse m²-priser



# Energiattest for flerboligbygg

| | |
|---|---|
| Attesten gjelder | Energiattester BORETTSLAGET PONTOPPIDAN |
| Antall registrerte enheter | 3 |
| Postnummer | 0462 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 221 |
| Bruksnummer | 280 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 81621268 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-240273 |
| Dato | 20.12.2025 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ATRIUM EIENDOMSMEGLING AS
Privatmegleren Atrium v/Lotta Ottosen
c/o Privatmegleren, 0687 OSLO
E-post: Lotta.ottosen@privatmegleren.no

Deres ref.: 27260028 .  Vår ref.: 0595-1-4008  Dato: 11.03.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Borettslaget Pontoppidan |
| Organisasjonsnr: | 978702368 |
| Andelseier: | Nygaard, Per Arvid |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 4008 |
| Adresse: | Pontoppidans Gate 9 A, 0462 OSLO |
| Andelsnummer: | 40 |
| Gnr. | 221 |
| Bnr. | 280 |

Borettsinnskudd: Kr. 304 400,00 ,–

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6596090.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Borettslaget har IN-ordning og det er mulig å nedbetale fellesgjeld i forbindelse med låneforfall 30. mai og 30. november. Eier må ta kontakt med OBOS senest 1 måned før, og innbetaling må være gjort senest den 20.
- 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.

Pontoppidan brl er medeier i Sagene Ring Vel (s. 5330) og Sagene Ring Garasjesameie (s. 5329). OBOS er forretningsfører. Det er borettslagets som er sameier i Sagene Ring Garasjeplass. De leilighetene som har garasjeplass står registrert med JA til parkering/garasjeplass i OBOS sine systemer. Garasjeplassene er finansiert sammen med leilighetene, og følger leilighetene ved salg. De kan ikke omsettes på egen hånd.
- Det er vedtatt en økning av felleskostnadene med 10 % fra 1. januar 2026. Dette skyldes blant annet økning i kommunale avgifter, forsikring og generell prisstigning. - Kostnad til Kabel-TV øker fra 399 til kr 46 pr måned fra 01.02.26.- Kostnad til garasje øker fra kr 166,- til 185,- pr mnd fra 01.01.2026. . - Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Dette kreves inn via felleskostnader i månedene mai, juni, september og november. - For leiligheter med garasjeplass, så følger garasjeplassen leiligheten ved salg. De kan ikke omsettes på annen måte. - Borettslaget har IN-ordning og mulig å nedbetale på ordningen i forbindelse med låneforfall 30.05 og 30.11. Eier må ta kontakt med OBOS senest 1 måned før låneforfall i forhold til inngåelse av individuell avtale, og nedbetaling må være innbetalt senest den 20. i disse månedene.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS Boligkreditt AS** |
| Lånenr.: | 98207365459 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,49% |

| | |
|---|---|
| Restsaldo | 1 685 109,39 |
| Innfrielsesdato: | 30.05.2028 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 227,57,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Lån nr: 9820736545; Kapitalkostnader IN lån 1 | 417,20 | |
| Lån nr: 9820736545; Kapitalkostnader IN lån 1 | 3 180,87 | |
| Garasje | 185,00 | |
| Kabel-tv/Internett | 469,00 | |
| Felleskostnader | 2 975,50 | |

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

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

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 367,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 6 933,- |
| Annen formue: | 18 713,- |
| Gjeld: | 97 467,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **OBOS Boligkreditt AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98207365459 |
| Restsaldo: | 87 950,17 |
| Kapitalkostnader: | 3 012,33 |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 87 950,17,- 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 Heidi Hansen Kiplesund pr. e-post: heidi.kiplesund@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

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

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

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

### 2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

### Noen viktige punkter:

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

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

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

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

## Styregodkjenning

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

## Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

## Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

**SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER**

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 595
BORETTSLAGET PONTOPPIDAN

# Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET PONTOPPIDAN

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

**Dato for årsmøtet:**

5. mai 2025 kl. 18:00, Sagene samfunnshus, Kaysalen.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Reduksjon av felleskostnader knyttet til TV-abonnement
10. Innføring av krav om magnetventil i alle leiligheter
11. Vedtak om oppdatert tilstandsrapport og vedlikeholdsplan for bygget (5-10 års horisont)
12. Orientering om status på 10-års vedlikeholdsplanen
13. Innføring av godtgjørelse for dugnadsdeltakelse
14. Bedre organisering og planlegging av dugnader
15. Oppfølging av vedtak om sikring av boder
16. Oppussing
17. Kameraovervåking i garasjen

Med vennlig hilsen,
**Styret i BORETTSLAGET PONTOPPIDAN**

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.

**Styrets innstilling**
Styreleder Hans-Petter Kverneland foreslås som møteleder.

**Forslag til vedtak**
Hans-Petter Kverneland er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**
Som fører av protokollen ble Heidi Kiplesund foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 1 Innledning-til-årsrapport.pdf
2. 2 Kommentarer til årsregnskapet.pdf
3. 3 Årsregnskap 2024.pdf
4. 4 Revisjonsberetning.pdf
5. 5 Styrets beretning Pontoppidan 2025.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000,-.

Sak 7

# Valg av tillitsvalgte

**Innstilling**

Viser til valgkomiteens innstilling.

## Roller og kandidater

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

- Hans-Petter  Kverneland
- Tom-Daniel Laugerud

  STILLER TIL VALG SOM STYRELEDER

  OM MEG
  Tom-Daniel Laugerud, 33 år

  Bodd i Pontoppidan i fem år (oppgang 9B)

  Tidligere har jeg vært vara og medlem av valgkomiteen i borettslaget.

  Jeg har lang erfaring fra organisasjonslivet gjennom ulike verv (inkludert styreleder) og har jobbet i flere år som prosjektleder med personell- og budsjettansvar innen kommunikasjon og markedsføring

  For tiden fullfører jeg en master og jobber i helsevesenet (karriereskift i voksen alder og tidligere jobbet flere år som kommunikasjonsrådgiver).

  Jeg har tidligere vurdert å stille til ledervervet, men har avventet på grunn av studier – som nå fullføres. Gjennom årene jeg har bodd her, har jeg blitt godt kjent med nabolaget gjennom dugnader, årsmøter og hyggelige samtaler i gangene. Jeg setter stor pris på fellesskapet vi har her og ønsker å bidra til å videreutvikle borettslaget vårt.

  MINE FOKUSOMRÅDER
  Selv om dette er "bare" et valg i borettslaget, tenker jeg det er relevant for mine naboer å vite hva jeg tenker som er viktig i neste styreperiode for å styrke vårt nabolag fra i dag. Dette må selvfølgelig også forankres på årsmøter, styremøter eller ved innspill fra beboere, men dette er mine tanker.

  Åpenhet og informasjon:
  Styrets arbeid skal være tydelig og tilgjengelig for alle beboere. Informasjon om hva styret har gjort og hvilke planer som foreligger, må formidles klart for å skape forutsigbarhet, spesielt i økonomisk krevende tider.

  Økonomisk ansvarlighet:
  Med økte levekostnader kombinert med løpende vedlikehold og langsiktige investeringer, er det avgjørende at man sikrer at borettslaget balanserer dette på en hensiktsmessig og forutsigbar måte. Med en 10-års plan for vedlikehold fra tidligere styret i 2020, har man et godt grunnlag for dette.

  Fellesområder:

Flere deler av borettslaget trenger en løft etter flere år med slitasje og lite investeringer. Noe må absolutt vente grunnet økte levekostnader og krever større investeringer, men mye kan vi gjøre selv. Gjennom bedre planlagt dugnader med oppgaver som tilfører varig verdi, kan vi alle bidra til dette. Vårt hjem, vårt ansvar.

Tilgjengelig og oppdatert informasjon:
All relevant informasjon bør være lett tilgjengelig via Vibbo, og for de som har behov for det, også i fysisk format. Dette være informasjon om garasje, boligmappe, vedlikehold, husordensregler, info til nyinnflyttede etc.

Nabolagsfølelsen:
Større fokus på å skape et enda bedre fellesskap og bygge videre på det som har tidligere blitt gjort. Dette kan gjøres enkelt ved f. eks. å ha en nabolagsgrilling (som man har gjort tidligere) og julelystenning planlagt i god tid. I tillegg er det å fortsette å oppmuntre til aktiv bruk av Vibbo for å spørre om "nabohjelp" som allerede mange er flinke å gjøre.

Jeg håper på deres støtte, og ser frem til å møte dere på årsmøtet 5. mai!  Ta gjerne kontakt hvis noen har spørsmål eller ønsker en prat i gangene.

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

- Kari Rognved
- Kari-Mette Gjertsen

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

**Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

---

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

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

- Geir  Engenes

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

- Margrethe  Helgebostad

Sak 9

## Reduksjon av felleskostnader knyttet til TV-abonnement

**Forslag fremmet av:**
Christian Andre Løvstad

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

TV-abonnementet utgjør en betydelig andel av borettslagets kostnader. Mange beboere benytter i dag strømmetjenester i stedet for linjær-TV. Ved å kun inkludere bredbånd i fellesavtalen kan borettslaget:

- Redusere kostnadene for alle beboere.
- Gi beboerne valgfrihet til å bestille linjær-TV dersom de ønsker det.

Økonomiske konsekvenser:

- Reduksjon av felleskostnader anslås til 200 – 400 kr per måned per beboer.
- Beboere som ønsker linjær-TV må dekke kostnadene for dette individuelt.

Ansvarlig part:

Styret forhandler med leverandøren og informerer beboerne om resultatet og valgmulighetene.

**Styrets innstilling**
Styrets innstilling er NEI, da det ikke lar seg gjøre, fordi:

Det bryter inngått avtale med Telia, som 1.januar 2025 fornyet for tre år. Med en årlig besparelse på 87.000,-. Neste år starter vi på et lavere nivå, så besparelsen over tre år er nærmere 300.000,- ift den vi hadde.

**Forslag til vedtak**
Borettslaget reduserer sine fellesutgifter til kun å dekke bredbåndstjenester. Ønsker beboere linjær-TV, kan dette bestilles individuelt og betales direkte til leverandøren. Styret forhandler med dagens leverandør om endring av avtalen og informerer beboerne om alternativene.

---

Sak 10

## Innføring av krav om magnetventil i alle leiligheter

**Forslag fremmet av:**
Christian Andre Løvstad

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Flere lekkasjer har ført til store skader i borettslaget de siste årene. Magnetventiler er enkle og rimelige tiltak som hindrer vannskader ved å stanse vannforsyningen automatisk ved lekkasje. Dette vil:

•  Redusere risikoen for skader på både private leiligheter og fellesarealer.

•  Potensielt redusere forsikringspremien for borettslaget på sikt.

Økonomiske konsekvenser:

•  Kostnaden for installasjon påløper den enkelte beboer. Styret skal innhente felles tilbud for å holde kostnadene lave og sikre lik praksis.

•  Eventuelle støtteordninger fra forsikringsselskap vurderes.

Ansvarlig part:

Beboerne er ansvarlige for å installere magnetventiler i sine leiligheter. Styret bistår med innhenting av tilbud og informasjon.

**Styrets innstilling**

Styrets innstilling er NEI, fordi:

Teknisk forskrift gjelder ved ny-installasjon. Styret er av den oppfatning at dette vil være en større kostnad for flere (anslagsvis 10.000,-) og hos mange vil det være krevende, om umulig å installere pga tilgang. Etterlevelse/kontroll er vanskelig. Slike ventiler er også "følsomme" og vi er kjent med at flere av den grunn har koblet dem fra etter installasjon. Forsikring gjelder fortsatt om aktsomhet utvises og kostnaden vil lagt overstige evt tvilsom besparelse i premie.

PS Vi anbefaler å legge inn en fuktalarm på kjøkkenet (fra 149,- Biltema og Clas Ohlson).

**Forslag til vedtak**

Alle leiligheter i borettslaget skal pålegges å installere magnetventil (automatisk vannstopp) innen 12 måneder. Styret skal bistå beboerne ved å innhente felles tilbud på installasjon for å redusere kostnadene.

---

Sak 11

## Vedtak om oppdatert tilstandsrapport og vedlikeholdsplan for bygget (5-10 års horisont)

**Forslag fremmet av:**
Christian Andre Løvstad

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Begrunnelse:

En tilstandsrapport gir en helhetlig oversikt over byggets tekniske tilstand, og en faglig utarbeidet vedlikeholdsplan sikrer at nødvendige oppgraderinger og vedlikehold blir systematisk planlagt. Ved å inkludere en prioritering av oppgaver og et kostnadsestimat kan borettslaget:

•  Sikre forutsigbarhet i økonomi og vedlikeholdsarbeid.

•  Redusere risikoen for akutte reparasjoner og ekstra kostnader.

•  Ta bedre beslutninger om når tiltak bør gjennomføres for å ivareta byggets verdi.

Økonomiske konsekvenser:

•Kostnader for tilstandsrapport og vedlikeholdsplan anslås til ca.  42.000,- ekskl. mva.. Dette beløpet kan dekkes av vedlikeholdsfondet eller gjennom en midlertidig justering av felleskostnadene. Tilbud hentet fra OPAK 28.1 (143253)

•Kostnadsestimatene som inngår i vedlikeholdsplanen gir borettslaget mulighet til å planlegge finansiering av fremtidige tiltak.

Ansvarlig part:

Styret har ansvar for:

•Å innhente tilbud fra fagkyndige aktører for utarbeidelse av tilstandsrapport og vedlikeholdsplan.

•Å sørge for at vedlikeholdsplanen inkluderer prioriteringer av oppgaver og kostnadsoverslag.

•Å legge frem planen for generalforsamlingen for godkjenning innen 12 måneder.

**Styrets innstilling**

Styrets innstilling er NEI, fordi:

OPAK-rapporten er generell, klipp -og limarbeide - uten stor praktisk nytt; den siste er fra 2020 og en ny koster 52.500,- hvilket anses som en unødvendig kostnad. Den siste anbefalte bl.a. maling av fasade som malermester kommenterte som unødvendig og bytte av gulv i fellesareal. Tak må selvfølgelig rehabiliteres når det lekker. Den omhandlet heller ikke heis som er en stor kostnad, trolig rundt 500,- pr mnd (ikke arealjustert). Styret har praktisk erfaring og god oversikt.

**Forslag til vedtak**

Borettslaget skal utarbeide en oppdatert tilstandsrapport for bygget, som erstatter den som ble gjennomført i 2020. Dette som grunnlag for en vedlikeholdsplan som strekker seg over 5-10 år. Vedlikeholdsplanen skal utarbeides av fagkyndige og inkludere:

• En prioritering av nødvendige vedlikeholdsoppgaver.

• Et estimat for kostnader knyttet til de ulike vedlikeholdstiltakene.

Styret får mandat til å engasjere fagkyndige aktører for gjennomføring av tilstandsrapporten og vedlikeholdsplanen. Planen, inkludert prioriteringer og kostnadsoverslag, legges frem for godkjenning på generalforsamlingen innen 12 måneder.

**Vedlegg**

7. Tilbudsbrev Brl. Pontoppidan - OPAK AS.pdf

Sak 12

## Orientering om status på 10-års vedlikeholdsplanen

**Forslag fremmet av:**
Tom-Daniel Laugerud

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

I 2020 fikk borettslaget utarbeidet en 10-års vedlikeholdsplan i samarbeid med OPAK for å sikre forutsigbarhet rundt nødvendig vedlikehold og økonomiske forpliktelser. Siden den gang har styret gitt sporadiske oppdateringer via Vibbo, men det har ikke vært en helhetlig gjennomgang av hvor vi står i dag. Dette har ført til at enkelte vedlikeholdsprosjekter oppleves som plutselige eller uventede kostnader for andelseierne.

For å sikre en tydeligere og mer forutsigbar økonomisk planlegging for borettslaget foreslås det at styret gir en orientering om:

- Status på vedlikeholdsplanen – hva som er gjennomført siden 2020.

- Forventet vedlikehold i 2025 og 2026, inkludert et grovt kostnadsestimat.

- Overordnet oversikt over vedlikehold som gjenstår etter 2026, slik at andelseierne har en forståelse av hvilke større vedlikeholdstiltak som ligger foran oss.

**Styrets innstilling**
Styrets innstilling er NEI, fordi:

Borettslagets utgifter fremgår av årsrapport(er). Å kreve styret en utvidet redegjørelse både bakover og fremover i tid er lite produktivt. Den største kostnaden i nær fremtid er heiesen som koster ca 1.5M pr stk å skifte ut hvilket medfører en økt månedskostnad i størrelseorden 500,-, her samordner vi med våre naboer, samt nye tak og fasademaling som vil bli utført når påkrevet. Se styrets arbeid og budsjett.

**Forslag til vedtak**
Styret bes gi en detaljert orientering om status på 10-års vedlikeholdsplanen innen utgangen av juni 2025. Orienteringen skal inneholde en oversikt over hvilke tiltak som er gjennomført siden planen ble utarbeidet i 2020, forventet vedlikehold for resten av 2025 og 2026 med et grovt kostnadsestimat, samt en overordnet plan for resterende vedlikeholdsarbeid. Orienteringen skal formidles skriftlig til alle andelseiere.

---

Sak 13

## Innføring av godtgjørelse for dugnadsdeltakelse

**Forslag fremmet av:**
Tom-Daniel Laugerud

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Dugnadsarbeid er viktig for å opprettholde fellesskapets uteområder, redusere felleskostnader og styrke bomiljøet i borettslaget. Likevel opplever vi at deltakelsen ofte er lav og at det er de samme beboerne som møter opp, noe som fører til at enkelte beboere må ta en større del av ansvaret enn andre.

I henhold til Huseiernes Landsforbund (Huseierne) har borettslag ikke lov å innføre "bot"/gebyr for å ikke møte til dugnad, men man har anledning til å gi en godtgjørelse til beboere som deltar på dugnad. Dette kan gjøres gjennom en godtgjørelse eller reduksjon i felleskostnadene for dem som stiller.

Ved å innføre en økonomisk godtgjørelse for deltakelse kan vi stimulere flere til å delta, skape større engasjement og fordele arbeidsbyrden jevnere. Dette uten at man skal straffes for å ikke bidra.

Alternativet til dugnadsarbeid er å leie inn eksterne aktører, noe som vil føre til økte felleskostnader for alle beboere.

Denne saken bør ses i sammenheng med sak “Bedre organisering og planlegging av dugnader”, som forutsetter at man har oppgaver som tilfører en faktisk verdi og sparer borettslaget for penger. I tillegg, at man åpner opp for at oppgaver kan utføres i forkant for å gi hver enkelt andelseier en fleksibilitet i hverdagen. Selve summen man skal få som godtgjørelse, kan enten være en flat sats like for alle eller at man grupperer oppgaver med ulike satser (se eksempel).

LENKE: https://www.huseierne.no/nyheter/dugnad-i-sameier-og-borettslag-eksperten-svarer/

**Styrets innstilling**

Styrets innstilling er NEI, fordi:

Da er det ikke lenger god gammeldags dugnad. Styret mener dette er unødvendig og uthuler dugnadsånden. Forslaget medfører administrasjon samt kostnad til OBOS ifb med lønn gjennom redusert felleskostnad. Det er mange grunner til at noen ikke får deltatt på dugnad og indirekte vil de da betale for det. Økonomien i Pontoppidan er svak, husleie økningene har vært store, kommunale avgifter galloperende og andre store kostnader vil påløpe i nær fremtid - således er selv mindre kostnader viktig å unngå.

**Forslag til vedtak**

1. Borettslaget innfører en kompensasjon for andelseiere som deltar på dugnad.

2. Styret får ansvar for å utforme en konkret ordning hvor beboere som deltar får en reduksjon i felleskostnader eller en direkte godtgjørelse utbetalt.

3. Kompensasjonsbeløpet skal være rimelig og ikke overstige markedspris for tilsvarende arbeid. Styret bes vurdere nivået og presentere dette for beboerne innen neste dugnad.

4. Ordningen evalueres etter ett år for å vurdere effekten på deltakelse og økonomien i borettslaget.

**Vedlegg**

8. Eksempel dugnadslønn.pdf

Sak 14

## Bedre organisering og planlegging av dugnader

**Forslag fremmet av:**
Tom-Daniel Laugerud

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Dugnadene i borettslaget er en viktig del av vedlikeholdet og fellesskapet, men per i dag består de stort sett av lettere hagearbeid som har begrenset langsiktig verdi. Samtidig har borettslaget en langsiktig vedlikeholdsplan (10-årsplan) utarbeidet av OPAK, som identifiserer nødvendige vedlikeholdstiltak.

For å øke effekten av dugnadene foreslås det at de i større grad enten knyttes opp mot konkrete punkter i vedlikeholdsplanen eller fokuserer på oppgaver som gir større grad av varig verdi for borettslaget. Dagens oppgaver som raking og luking kan fortsatt være en del av dugnaden i tillegg de som ønsker å bidra på denne måten. Det skal sikres at det er et bredt spekter av oppgaver slik at flest mulig beboere har anledning til å delta, i stor grad uavhengig av funksjonsnivå.

Eksempler på dugnadsoppgaver som gir større grad av varig verdi:

- Fasadevask med høytrykkspyler

- Maling av stolper ved inngangen

- Montering av benker

- Plante busker/trær etter en landskapsplan

- Rydde og oppgradere fellesområder

Dugnader handler også minst like mye om å skape et felleskap og en nabolagsfølelse, en arena hvor alle kan bidra på sin måte.

VEDLEGG: Eksempel på oppsett av dugnadsoppgaver

**Styrets innstilling**
Styrets innstilling er NEI, fordi:

Styret er av den oppfatning at dugnadene gjennomføres og oppgavene utføres greit i dag. Vi imøteser gjerne en evt frivillig dugnads-komite bidrag, men å legge flere skjematiskeoppgaver på styret er ikke ønskelig. Mange oppgaver som tilfører varig verdi er det av flere forhold som kvalitet, reklamasjon og ansvar samt risoko riktig å kjøpe av håndtverkere.

**Forslag til vedtak**
- Styret skal sørge for at dugnaden inneholder oppgaver som enten samsvarer med vedlikeholdsplanen eller som tilfører borettslaget større grad av varig verdi.

- Styret skal i forkant av dugnaden utarbeide en liste over oppgaver som beboerne kan skrive seg opp på. De som ikke kan møte på hoveddugnaden, skal kunne gjennomføre sine oppgaver på andre dager/tidspunkter i forkant.

**Vedlegg**

9. Eksempel dugnadsoppgaver.pdf

---

Sak 15

## Oppfølging av vedtak om sikring av boder

**Forslag fremmet av:**
Tom-Daniel Laugerud

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

På årsmøtet i 2024 ble det vedtatt at borettslaget skulle iverksette sikringstiltak for bodene, inkludert bytte av låser, installasjon av toppgitter og vurdering av forsterkning av bodene. Dette var et tiltak for å redusere risikoen for innbrudd, etter flere tilfeller av uvedkommende som har fått tilgang til bodene.

Siden vedtaket ble fattet, har det imidlertid vært flere nye innbrudd, uten at styret har informert fellesskapet om hvilke tiltak som er satt i gang. I en e-post til undertegnede har styreleder også uttalt at det er hver enkelt eiers ansvar å sikre sine boder, noe som er i strid med vedtaket fra 2024.

VEDLEGG: Protokoll fra årsmøte 2024. Se sak 10.

**Styrets innstilling**

Styrets innstilling er fortsatt JA, til gjennomføring av vedtak fra årsmøtet 2025 om innenfor det da fremmede budsjett (kpi-justert).

Vedtaket ble utsatt (sammen med annet) og orientert om på Vibbo høsten 2024 pga manglende oversikt over likviditeten. Det ligger i planene for 2025. Detaljstyring og krav om orientering anses som unødvendig merarbeid.

**Forslag til vedtak**

- Styret skal gi en skriftlig orientering til alle beboere via Vibbo for hvilke tiltak som er gjennomført for å følge opp vedtaket fra 2024. Dersom tiltakene ikke er gjennomført, skal styret forklare hvorfor og gi en konkret tidsplan for når de vil bli gjennomført. Orienteringen skal foreligge innen 1 måned etter årsmøtet.

**Vedlegg**

10. 0595 Pontoppidan Borettslag 06052024.pdf

---

Sak 16

## Oppussing

**Forslag fremmet av:**
Kari-Mette Gjertsen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Jeg foreslår å frede juli for oppussing av store ting som bad og kjøkken

**Styrets innstilling**

Styrets innstilling er NEI, fordi:

Vi har ikke vedtekter eller lovverk som dekker dette. Om noen overdrar i juli vil de sikkert bruke noe av ferien på pusse opp, således synes det urimelig. De fleste har også sommerferie og færreste har hjemmekontor. Selv vil nok også borettslaget måtte bruke juli til rehabilitering (av hensyn til vær o.a.).

**Forslag til vedtak**

Frede julimåned for oppussing

---

Sak 17

## Kameraovervåking i garasjen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Årsmøtet 2024 reiste dette som benkeforslag. Og vi avtalte å komme tilbake til det i 2025.

**Styrets innstilling**

Styrets innstilling er NEI, fordi:

Garasjen eiers av Sagene Ring Garasjesameie og de er ikke entusiastiske. Kameraer utsettes for hærverk og sprayes. Vi har forespurt Securitas om kostnad, men vi antar at vil være mer enn 50.000,- (ikke mottatt pr 22/4)), så kommer vedlikehold -og driftkostnadene i tillegg. Politiet henlegger alle slike saker, så nytten er liten.

**Forslag til vedtak**

Sak om kameraovervåking i garasjer vurderes.

---

# Årsrapport for Pontoppidan Borettslag

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære generalforsamling har tillitsvalgte vært:

**Styret**

| | |
|---|---|
| Styreleder | Hans-Petter Kverneland |
| Styremedlem | Geir Lund Engenes |
| Styremedlem | Monica Nyhus |
| Varamedlem | Kari-Mette Gjertsen |
| Varamedlem | Kari Rognved |
| Valgkomite | Lena Angvik |

**Kontaktinformasjon til styret**

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

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

**Generelle opplysninger om Pontoppidan Borettslag.**
Pontoppidan Borettslag består av 56.

Pontoppidan Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 978 702 368, og ligger i Oslo kommune.

**Forretningsførsel og revisjon**
Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er PWC.

## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er 5 % lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold, samt strøm enn budsjettert.

### Resultat

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

### Disponible midler

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

### Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert kun med ordinær drift.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 13 % økning av felleskostnadene
fra 1. januar 2025..

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

# BORETTSLAGET PONTOPPIDAN
# ORG.NR. 978 702 368, KUNDENR. 595

## 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.** | | **1 135 370** | **1 334 662** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 454 448 | 667 201 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 17 | -689 225 | -679 773 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 16 | 0 | -184 002 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -3 263 | -1 826 |
| Økning egenkapital i fellesanlegg | | 55 390 | -891 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **-182 651** | **-199 292** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **952 720** | **1 135 371** |

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | |
|---|---|---|
| Omløpsmidler | 1 007 142 | 1 232 483 |
| Kortsiktig gjeld | -54 423 | -97 112 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | **952 719** | **1 135 371** |

**BORETTSLAGET PONTOPPIDAN**
**ORG.NR. 978 702 368, KUNDENR. 595**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 878 070 | 877 604 | 861 432 | 862 140 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 213 800 | 2 064 292 | 2 237 568 | 2 423 600 |
| Andre inntekter | 3 | 35 478 | 85 831 | 20 000 | 20 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **3 127 348** | **3 027 727** | **3 119 000** | **3 305 740** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -14 100 | -14 100 | -14 000 | -16 800 |
| Styrehonorar | 5 | -100 000 | -100 000 | -100 000 | -120 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -8 500 | -8 500 | -8 000 | -8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -114 345 | -108 590 | -115 000 | -121 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -283 | -9 498 | -3 000 | -3 000 |
| Kontingenter | | -11 200 | -11 200 | -11 000 | -11 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -656 823 | -638 860 | -760 000 | -350 000 |
| Forsikringer | | -210 514 | -183 322 | -202 000 | -242 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -529 874 | -487 912 | -514 000 | -567 000 |
| Garasjer | 15 | -143 962 | -110 572 | -120 000 | -120 000 |
| Energi/fyring | | -70 775 | -78 646 | -120 000 | -120 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -347 189 | -331 372 | -355 488 | -370 000 |
| Andre driftskostnader | 10 , 11 | -305 743 | -290 813 | -322 000 | -322 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-2 513 308** | **-2 373 385** | **-2 644 488** | **-2 370 800** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT FØR IN:** | | **614 040** | **654 342** | **474 512** | **934 940** |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 0 | 184 002 | 0 | 0 |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **614 040** | **838 344** | **474 512** | **934 940** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 29 298 | 26 688 | 0 | 13 000 |
| Finanskostnader | 13 | -188 890 | -197 831 | -185 000 | -146 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-159 592** | **-171 143** | **-185 000** | **-133 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **454 448** | **667 201** | **289 512** | **801 940** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 454 448 | 0 | | |
| Til annen egenkapital | | 0 | 667 201 | | |

**BORETTSLAGET PONTOPPIDAN**
**ORG.NR. 978 702 368, KUNDENR. 595**

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 14 | 53 264 974 | 53 264 974 |
| Tomt | | 5 235 026 | 5 235 026 |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 15 | 44 969 | 100 359 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 101 375 | 86 179 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **58 646 344** | **58 686 537** |
| | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 89 053 | 86 797 |
| Andre kortsiktige fordringer | 16 | 30 284 | 39 861 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 412 500 | 263 746 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 475 305 | 842 078 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 007 142** | **1 232 483** |
| **SUM EIENDELER** | | **59 653 486** | **59 919 020** |
| | | | |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 56 * 100 | | 5 600 | 5 600 |
| Opptjent egenkapital | 17 | 39 253 956 | 38 799 508 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **39 259 556** | **38 805 108** |
| | | | |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 18 | 2 699 122 | 3 388 347 |
| Borettsinnskudd | 19 | 14 244 400 | 14 244 400 |
| Annen langsiktig gjeld | 20 | 3 300 000 | 3 300 000 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 20 | 95 986 | 84 053 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **20 339 508** | **21 016 800** |
| | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 53 518 | 23 078 |
| Påløpte renter | | 905 | 18 070 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 55 964 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **54 423** | **97 112** |
| | | | |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **59 653 486** | **59 919 020** |
| Pantstillelse | 21 | 58 494 400 | 58 494 400 |
| Garantiansvar | 15 | 11 303 | 14 958 |

Oslo, __.__.2025
Styret i Borettslaget Pontoppidan

Hans-petter Kverneland Geir Engenes Monica Nyhus

**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 | 1 726 200 |
| Kabel-TV | 355 488 |
| Garasjeleie | 87 648 |
| Eiendomsskatt | 44 464 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 865 976 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | 12 094 |
| Overført til kapitalkostnader | -878 070 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **2 213 800** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Strøm el-bil | 35 478 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **35 478** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -14 100 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-14 100** |

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

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 200, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -283 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-283** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -441 736 |
| Drift/vedlikehold VVS | -5 025 |
| Drift/vedlikehold elektro | -588 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -157 254 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -33 915 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -6 243 |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg | -1 384 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| Kostnader dugnader | -678 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-656 823** |

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

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -44 477 |
| Vann- og avløpsavgift | -285 654 |
| Renovasjonsavgift | -199 744 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-529 874** |

**NOTE: 10**
**KONTINGENTER**

Selskapet er medlem av Sagene Ring Vel, og hensikten med foreningen er å sikre at eiendommens samlede uteareal blir vedikeholdt slik at det kan utnyttes av medlemmene på en hensiktsmessig måte.
Medlemmene er forpliktet til å overlate til Sagene Ring Vel å gjennomføre vedlikehold av medlemmenes samlede uteareal i samsvar med vedtektene, jf. erklæring om bruk av uteareal som er tinglyst på alle medlemmers eiendom.

**NOTE: 11**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Lokalleie | -6 850 |
| Container | -12 832 |
| Driftsmateriell | -2 912 |
| Lyspærer og sikringer | -550 |
| Vaktmestertjenester | -75 019 |
| Renhold ved firmaer | -96 314 |
| Andre fremmede tjenester | -11 154 |
| Trykksaker | -5 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -3 200 |
| Andre kontorkostnader | -409 |
| Porto | -50 |
| Kontingenter | -88 796 |
| Gaver | -4 550 |
| Bank- og kortgebyr | -2 437 |
| Velferdskostnader | -665 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-305 743** |

**NOTE: 12**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 883 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 26 490 |
| Andre renteinntekter | 925 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **29 298** |

**NOTE: 13**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -188 845 |
| Renter på leverandørgjeld | -45 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-188 890** |

**NOTE: 14**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Tilgang 1998 | 53 264 974 |
| **SUM BYGNINGER** | **53 264 974** |

Tomten ble kjøpt i 1998.
Gnr.221/bnr.280 og gnr 521/bnr 1.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 19,38% i Sagene Ring Garasjesameie
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i sameiet og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Sagene Ring Garasjesameie og utgjør kr 14 958.
Selskapets andel i Sagene Ring Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "Sagene Ring Garasjesameie".
Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Til generalforsamlingen i Borettslaget Pontoppidan

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Pontoppidan 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, 8. april 2025
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

**Styrets beretning for Pontoppidan borettslaget**

Styret har hatt et år preget av samarbeid og god kommunikasjon, også utenom de formelle styremøtene. Styreleder bidrar i tillegg som leder i Sagene Ring Vel og som medlem i Sagene Ring Garasjesameie.

**Årets hendelser** I løpet av året har styret jobbet aktivt med å ivareta bygningens vedlikehold og beboernes behov:

- **Takvinduer:** Mange Velux-takvinduer har blitt byttet ut.
- **Vannskader**: Det oppstod en vannskade fra kjøkkenet i én leilighet ned til leiligheten under. Beboere med eldre varmtvannsberedere oppfordres til å vurdere utskiftning.
- **Setningsskader:** Sprekkdannelser i betongen grunnet setningsskader i tre av fem leiligheter ble reparert med fleksibel tetningsmasse (kostnaden dekkes ikke av forsikringen).
- **Drenering:** Drensrør er installert som forlengelser på takrenneutløp for bedre avrenning.
- **Heis:** Heisene har vært gjenstand for økt vedlikehold -og servicekostnader som doblet seg hvert år siden 2021, med utgifter på ca. 150.000,- i 2024. Nye heiser koster anslagsvis 280.000,- p.a. ved 7% rente over 20 år.
- **Garasje:** Lekkasjer i garasjen fra utsiden samt fuktproblemer grunnet snø/is fra biler er fortsatt en utfordring. Mindre snø, forbedret ventilasjon og opplysningsskilt har imidlertid redusert problemet.
- **Dugnader:** To hyggelige og vellykkede dugnader ble gjennomført, med container til disposisjon for avfall.
- **Øvrig vedlikehold:** Vaktmester og gartner har fulgt opp de løpende behovene. Lekeplassen er kontrollert og vedlikeholdt.

**Kostnadseffektivisering** Styret har forhandlet ned prisene på Telia TV og bredbånd fra 529,- til 399,- pr måned, noe som gir en årlig besparelse på 87.000,-. Den nye avtalen gjelder i tre år fra 1/1-25.

**Formalia og kommunikasjon** Styret har oppfylt alle formelle plikter, inkludert oppfølging av budsjett, årsregnskap, likviditet og revisor. Møter med OBOS-kontaktperson er avholdt, og det er svart på mange e-poster, Vibbo-henvendelser og eierskifter. Naboer oppfordres til å løse saker seg imellom før styret involveres.

**Økonomisk situasjon** Felleskostnadene økte med 12 % fra 1. januar, hovedsakelig grunnet inflasjon og 20% økte offentlige utgifter, inkludert forsikring. Borettslagets økonomi har gått fra et solid overskudd til et lavere nivå av egenkapital - nå under anbefalt buffer - siden 2020. Kostnadskontroll er derfor avgjørende fremover. Planlagte utskiftninger av heis vil innebære betydelige utgifter, anslagsvis 3 millioner innkjøp og over 5 millioner i totalkostnad medfører alene økning av felleskostnadene med 420,- pr. mnd (ikke arealjustert). Styret jobber for å sikre best mulige avtaler med naboer for fremtidige prosjekter og har felles møter.

**Vedlikehold**

- Tette innvendige bod, om innenfor budsjett, som ble vedtatt på siste årsmøte. Men utsatt og informert om pga en usikker likviditet.

- Bytte resterende 6 Velux-takvinduer.
- Oppussing av begge inngangspartier samt litt mur- og malearbeid på svalgang hvor avskalling har forekommet.

**Generelle oppfordringer** Beboere oppfordres til å vise hensyn:

- Hundeoppdragelse og alene bjeffing.
- Bruk av hodetelefon for gamere og høy musikk natterstid.
- Varsling av støyende arbeid i god tid. Les husordensreglene.
- Håndtering av pappesker som må rives opp og avfall i søppelrommet.
- Fjerning av oppussingsavfall før helgen og rengjøring av fellesområder, inkludert heis, ved behov. Sekker skal ikke plasseres på gresset.

**Annet** Vannskader fra bad, oppvaskmaskin og varmtvannsberedere utgjør et skadepotensial så installasjon av vannalarm (Biltema 149,-). Egenandelen for slike skader (10-12.000,-) vil bli viderefakturert. Parkering i gårdsrom vil bøtelegges, håndverkere må lesse av og parkere på gaten ellers har vi biler parkert i et bilfritt miljø til sjenanse for barn og spesielt 1. etasje hver uke.

Med fokus på fellesskap og vedlikehold håper styret på et fortsatt godt samarbeid i borettslaget.

Oslo, 18. mars 2025

Med vennlig hilsen, Styret i Pontoppidan borettslag

**0595 Pontoppidan B/L**

# VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Geir Engenes, Pontoppidans Gate 9 B

Monica Nyhus, Pontoppidans Gate 9 A

**A. Som styreleder foreslås:**

Hans-Petter Kverneland, Gjønnesskogen 62

**B. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Kari-Mette Gjertsen, Pontoppidans Gate 9 A,
2. Kari Rongved, Pontoppidans Gate 9 B

**C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Geir Engenes, Pontoppidans Gate 9 B

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Margrethe Helgebostad, Pontoppidans gate 9 A

**D. Som valgkomité foreslås:**

Ingen kandidater har blitt funnet her, så dette tas på årsmøtet.

Dato: 27.02.24
I valgkomiteen for Pontoppidan B/L

Lena Angvik, Pontoppidans gate 9 A

**Borettslaget Pontoppidan**
**v/ Christian Løvstad**
**christian.lovstad@me.com**

Oslo, 28.01.2025

| | | | |
|---|---|---|---|
| Deres ref.: | Christian Løvstad | **Tilbudsnr.:** | 143253 |
| Vår ref.: | Frank Vinjerui | **Tilbudsnavn:** | Borettslaget Pontoppidan |
| Mobil: | 934 81 993 | | |
| E-post: | frank.vinjerui@opak.no | | |

## Tilbud på Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan - oppdatering

Vi viser til e-post og oversender med dette tilbud på ovennevnte.

### FORMÅL

Borettslaget Pontoppidan, v/ Christian Løvstad, søker OPAKs bistand med gjennomføring av en oppdatering av tidligere rapport fra OPAK AS, med tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan for borettslaget i Pontoppidans gate 9 i Oslo. Eiendommen (Gnr. 221, Bnr. 280) består av en boligblokk oppført i 1998, med til sammen 56 leiligheter fordelt på 2 oppganger. Rapporten ble utarbeidet 28.04.2020 og er således ca. 5 år gammel.

Borettslaget Pontoppidan ønsker bistand med å vurdere behovet for vedlikehold og oppgraderinger i årene som kommer, og ønsker i denne forbindelse utarbeidet en oppdatert tilstandsrapport med en vedlikeholdsplan. Før styret tar stilling til hvilke vedlikeholdstiltak som skal igangsettes, er det behov for en oversikt over byggets tekniske tilstand, og en vedlikeholdsplan med prioriterte tiltak til bruk ved fremtidig vedlikehold av eiendommen. Rapporten skal benyttes av styret til planlegging og budsjettering av fremtidige vedlikeholdsarbeider.

### OPAKS OPPDRAG

OPAK, som har lang erfaring med denne type oppdrag, vil gjennomføre tilstandsvurderingen iht. NS3424 på nivå 1. Dette er den vurderingen som oftest blir benyttet av borettslag og sameier i dag.

Nivå 1 tilstandsvurdering er en generell overordnet vurdering av hele bygningen, som skal kartlegge behovet for nødvendig vedlikehold, reparasjoner og utbedringer. Oppdateringen vil bestå av tilsendt liste fra styret med de tiltakene som er utført siden de tok vedlikeholdsplanen i bruk, en befaring med omviser fra styret/kjentmann, oppdatering av rapporten der følgende blir gjort:

- Sammendrag oppdateres.
- Liste over utført vedlikehold oppdateres.
- Ny kostnadsoversikt.
- Skjematur fra side 9 legges til en kommentar under «Tilstand» på hver post som starter med «Oppdatert tilstand 2025:» Der det legges inn en endringskommentar.
- Det legges til nye tiltak dersom aktuelt.
- Vedlikeholdsplanen oppdateres med de eventuelle nye tiltakene.
- Ny kostnadsoversikt legges inn i rapporten.
- Fotovedlegg oppdateres.



**OPAK AS**
org.nr. 960 816 862
Engebrets vei 7
0275 Oslo
Tlf. 22 51 77 00

**OPAK BERGEN AS**
org.nr. 921 586 736
Solheimsgaten 16 b
5058 Bergen
Tlf. 22 51 77 00

**OPAK TRONDHEIM AS**
org.nr. 921 586 787
Tungavelen 30
7047 Trondheim
Tlf. 22 51 77 00

firmapost@opak.no
www.opak.no
LinkedIn

Tilstandsvurderingen omfatter eiendommens klimaskjerm som yttertak, fasader, vinduer, dører og innvendige fellesarealer som trapperom, kjeller/loft og felles tekniske anlegg. Leilighetene omfattes ikke av rapporten. Det vil imidlertid bli foretatt en stikkprøvekontroll i 2-3 boenheter, for å få et generelt inntrykk av teknisk standard.

Oppdraget vil bestå av å gjennomføre en befaring av eiendommen og vurdere tilstanden på det bygningsmessige og de tekniske anlegg (VVS & elektro). Det utarbeides en rapport som inneholder en konklusjon, en beskrivelse og en vurdering av den tekniske tilstanden og levealder. Basert på tilstandsvurderingen utarbeides det en vedlikeholdsplan for eiendommen, med vedlikeholds- og utbedringstiltak for de neste 10 år. Tiltakene angis i prioritert rekkefølge med kostnader og forslag til tidspunkt for utførelse. Sammen med rapporten følger det et bildevedlegg.

Tiltak legges inn i et regneark, og blir delt inn etter følgende prioritering:

**I** **Akutt/Strakstiltak (0 - 1 år)**
Skader og mangler som ifølge lover og forskrifter må utbedres eller forhold som kan sette menneskers liv eller helse i fare.

**II** **Vedlikehold (1 - 2 år, 3 - 5 år og 6 - 10 år)**
Vedlikehold er rutinemessige arbeider på en bygning og tekniske installasjoner, for å opprettholde et kvalitetsnivå, hindre forfall og for å rette på skader som allerede er oppstått. I vedlikeholdsplanen er tiltakene inndelt i tre tidsintervaller avhengig av anbefalt utførelsestidspunkt.

**III** **Modernisering**
Moderniseringsarbeider som kan være aktuelle å gjennomføre for å tilfredsstille manglende funksjoner eller formelle krav, eller der det er funnet store avvik i forhold til dagens byggenorm/offentlige forskrifter.

Ved en tilstandsvurdering på nivå 1 kan det bli behov for grundigere undersøkelser på nivå 2. Dette for å finne årsaken til skadesymptomene, nærmere vurdere utbedringsmetoder, arbeidets omfang og kostnadene. Tilleggsundersøkelser legges inn som egne tiltak med budsjettkostnader i vedlikeholdsplanen.

Det tas forbehold om befaring av vanskelig tilgjengelige deler av bygget. Befaringen er basert på visuelle observasjoner. OPAK verken river eller åpner konstruksjoner. Skjulte installasjoner er generelt ikke kontrollert. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet, hverken for bygg-, VVS- eller elektroanlegg. Dvs. at tekniske anlegg som pga. årstid eller annet ikke er i drift, kan ha funksjonsfeil eller være havarert. Det er ikke forutsatt bruk av lift til kontroll av tak og fasader, dvs. at disse delene av bygget befares fra vinduer/balkonger og bakkenivå dersom de ikke er tilgjengelig på annen måte. Vi tar derfor generelt forbehold om at eventuelle skjulte feil, mangler eller skader ikke blir avdekket.

Det foretas ingen brannteknisk tilstandskontroll i denne forbindelse. Kun åpenbare forhold som avdekkes ved befaring av de øvrige fag vil bli påpekt.

Bygningen deles opp iht. NS 3451:2009 Bygningsdelstabellen på 2-sifret nivå (kun punkter som er relevant for eiendommen tas med).

Det utarbeides budsjettkostnader for hvert tiltak som settes inn i skjemaet under:

Oppdragsnr.: 123456
Oppdragsnavn: Borettslag/Sameiet

**TILTAK OG PRIORITERING**

| | Orienterende beskrivelse av tiltak<br>Dato: DD.MM.ÅÅÅÅ | Prioritering av tiltak | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Akutt<br>0 - 1 år | Vedlike-hold<br>1 - 3 år | Vedlike-hold<br>3 - 5 år | Vedlike-hold<br>5 - 10 år | Moderni-sering<br>ved behov |
| 2 | Bygning | | | | | |
| 21 | *Grunn og fundamenter* | | | | | |
| | Tiltak | | | | | |
| 1 | | | | | | |
| 2 | | | | | | |
| 22 | *Bæresystem* | | | | | |
| | Tiltak | | | | | |
| 1 | | | | | | |
| 2 | | | | | | |

**BEMANNING**
Oppdragsleder i OPAK vil være Frank Vinjerui.

Kvalitetssikring og administrative tjenester ivaretas iht. interne rutiner.

**HONORAR**
Utarbeidelse med oppdatering av tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan tilbys utført for fastpris:

**Kr 42.000,- ekskl. mva.**

OPAKs fakturaer skal betales innen 14 dager fra fakturadato.

**OPPDRAGSBETINGELSER**
For oppdraget gjelder våre generelle oppdragsbetingelser av 15. februar 2024 (vedlagt).

**KVALITETSSIKRING OG MILJØSTYRING**
OPAK har et sertifisert ledelsessystem for kvalitet og miljø i henhold til:

- Kvalitet NS-EN ISO 9001:2015
- Miljø NS-EN ISO 14001:2015

OPAKs ledelsessystemer blir hvert år revidert av DNV Business Assurance Norway AS.

**ANSVARSRETT**
OPAK har sentralt godkjent ansvarsrett etter plan- og bygningsloven innenfor følgende godkjenningsområder:

- **Kontroll: Overordnet ansvar for kontroll i tiltaksklasse 3**
- **Søker (for alle typer tiltak) i tiltaksklasse 3**

**OPPDRAGSBEKREFTELSE**
Befaring etter avtale.

Vi vil igangsette oppdraget når vi har mottatt oppdragsbekreftelse.

Med hilsen
for **OPAK AS**

| | |
|---|---|
| Frank Vinjerui | Øystein Dieseth |
| Seniorrådgiver bygg og eiendom | Avdelingsleder / takstmann |

## Oppdragsbekreftelse

**For kunden:**

Kontaktperson : .....

Telefon : .....

E-postadresse : .....

**Fakturamottaker:**

Navn : .....

Org. nr. : .....

E-post faktura : .....

Adresse : .....

Postnummer : .....

Poststed : .....

Sted og dato : .....

Signatur oppdragsgiver : .....

# OPAKs generelle oppdragsbetingelser – 15. februar 2024

**1. Parter**
I disse generelle oppdragsbetingelsene er OPAK AS, OPAK Bergen AS, eller OPAK Trondheim AS benevnt som "OPAK" og OPAKs kontraktsmotpart som "Oppdragsgiver".

**2. Anvendelsesområde – gyldighet**
Hvis ikke annet er avtalt, gjelder oppdragsbetingelsene for oppdrag mellom OPAK og Oppdragsgiver og har gyldighet etter OPAKs skriftlige tilbud og avtaler mellom Partene. I tillegg, men med gyldighet etter disse Oppdragsbetingelsene, gjelder NS 8402.

Hvis ikke annet er avtalt, vil oppdragsbetingelsene gjelde også ved gjentatte oppdrag av samme art for samme oppdragsgiver.

**3. Tilbud**
Tilbud fra OPAK er bindende i 30 dager dersom ikke annet er angitt. Tilbudet bortfaller automatisk dersom oppdragsbekreftelse ikke er signert innen tilbudsfristen.

OPAK er ikke forpliktet til å starte arbeidet før signert oppdragsbekreftelse er mottatt.

**4. Oppdragsgivers plikter**
Oppdragsgiver skal skriftlig gi OPAK fullstendig og korrekt beskrivelse av alle forhold som er relevant for inngivelse av tilbud og utførelsen av oppdraget.

Oppdragsgiver bærer selv risikoen for feil eller mangler ved opplysninger eller andre ytelser Oppdragsgiver skal utføre.

Oppdragsgiver kan ikke holde OPAK ansvarlig for konsekvenser av svikt i overnevnte plikter.

**5. Vederlag**
OPAKs vederlag består av *honorar, samt utlegg og utgifter*, herunder honorar/utlegg/utgifter påført av underleverandører benyttet i forbindelse med utførelse av oppdraget.

*Honorar*: Hvis ikke annen avtale foreligger, beregnes honorar etter medgått tid (herunder eventuell reisetid). Normal arbeidsdag faktureres med 8 timer. Ved befaringer, møter eller tilsvarende som etter avtale med kunden gjennomføres utenom ordinær arbeidstid (07.00-17.00) vil det bli fakturert et påslag på 50 % på gjeldende timesats for oppdraget. Hvor ikke timesats er angitt særskilt, gjelder den til enhver tid gjeldende timesats fastsatt av OPAK.

Ved avtale om fastpris, honorarbudsjett eller øvre tak for honorar, ligger forhold OPAK var kjent med ved tilbudsinngivelse til grunn for prisingen. Avvik fra dette gir OPAK rett til regulering av honoraret. Slike avvik kan gå ut på at utførelsen av oppdraget endres i tid (oppstart, avslutning og/eller gjennomføringsperiode), volum, entrepriseform eller andre forhold som påvirker arbeidsmengden. Forhold som Oppdragsgiver var eller burde være klar over at vil øke arbeidsomfanget til OPAK, medfører ikke at OPAK plikter å varsle om honorarøkning. Oppdragsgiver plikter også straks å gi skriftlig beskjed, dersom videre bistand ikke ønskes.

Dersom Oppdragsgiver eller dennes representant initierer utførelse av tjenester som partene skriftlig har avtalt at OPAK ikke skal utføre, kan OPAK anse dette som bestilling av merarbeider som honoreres etter medgått tid.

Hvis et oppdrag medfører arbeid og/eller fremmøte i forbindelse med vitneavhør ved en eventuell tvist, beregnes honorar for medgått tid, etter OPAKs til enhver tid gjeldende timesatser for slikt arbeid.

*Utlegg og utgifter*: Ved bruk av teknisk spesialutstyr beregnes leie etter egne satser. Innkjøp av kontraktsblanketter, kart, gebyrbelagte utskrifter fra registre o.l., faktureres til selvkost. Utgifter til porto ved større forsendelser og budbil faktureres til selvkost.

Reise og opphold i tjenesten faktureres iht. "Særavtale for reiser *innenlands for statens regning*". For eventuelle utenlandsreiser avtales dette særskilt. Bilkjøring til møter, besiktigelser eller besøk på byggeplasser faktureres iht. "*Statens satser for bilgodtgjørelse ved bruk av egen bil*".

*Prisregulering*: Avtalte priser (timerater, satser og honorar) prisjusteres per 1. januar hvert år iht. RIFs lønnsstatistikk.

*Underleverandører*: Ved utlegg av honorarutgifter mv. til underleverandører beregnes et påslag på 10 %.

**6. Betalingsbetingelser mv.**
Fakturering skjer minimum en gang pr. måned.

Med mindre annet er avtalt, forfaller OPAKs fakturaer innen 14 dager etter fakturadato. Innsigelser til faktura tapes om de ikke er fremsatt innen fakturaens forfallsdato.

Betaling skal skje innen forfall, og ved forsinket betaling skal Oppdragsgiver betale renter iht. forsinkelsesrenteloven.

OPAKs tjenester er mva.-pliktige.

**7. Ansvarsforhold**
OPAK har profesjonsansvar og tilhørende forsikringsdekning iht. bestemmelser i NS 8401 og NS 8402, med de ansvarsbegrensninger som følger av standardene. Videre er krav mot OPAK begrenset til direkte tap og de forhold OPAK er forsikringsdekket for. OPAK er ikke erstatningsansvarlig for anslag over byggetid eller byggekostnader. Om ikke annet er særskilt avtalt, anses tiden for OPAKs leveranser som estimater, hvor overskridelse ikke berettiger dagmulkt eller erstatning.

**8. Rettigheter til prosjektmateriale – arkivering av dokumenter**
OPAK har eiendomsretten til materialet utarbeidet av OPAK. Dette materialet kan bare benyttes i forbindelse med det oppdraget OPAK er engasjert for.

Med unntak fra oppbevaringsplikter etter loven, oppbevarer OPAK prosjektdokumentene i fem år etter avslutningen av oppdraget.

**9. Opphør - mislighold**
Dersom Oppdragsgiver vesentlig misligholder sine plikter etter avtalen, er OPAK berettiget til å heve avtalen.

Betalingsmislighold, som overskrider 30 dager, skal uten videre anses som vesentlig mislighold.

Dersom Oppdragsgiver misligholder sine plikter etter avtalen, er OPAK berettiget til å frasi seg oppdraget. Som mislighold regnes ethvert tillitsbrudd fra Oppdragsgiver.

Det anses som et slikt tillitsbrudd at Oppdragsgiver tar lyd-/filmopptak e.l. under samtaler, befaringer mv. uten at OPAK på forhånd har gitt uttrykkelig samtykke til dette.

**10. Betaling ved opphør av oppdrag**
Ved heving av avtalen skal Oppdragsgiver betale til OPAK alle ubetalte honorar. Tilsvarende honoraroppgjør gjelder om OPAK frasier seg et oppdrag.

Ved heving av avtalen plikter dessuten Oppdragsgiver å betale erstatning for tap OPAK blir påført, herunder tapt fortjeneste som minimum skal utgjøre 20 % av honoraret for gjenstående arbeider i oppdraget.

**11. Lovvalg og verneting**
Tvister som ikke avgjøres i minnelighet, skal behandles ved de ordinære domstolene. Avtalt verneting bestemmes av adressen til OPAK-kontoret som forestår oppdraget. For utenlandske kontraktsparter avtales Oslo tingrett som verneting.

Tvister behandles etter norsk rett.

# Velkommen til dugnad i Pontoppidans gate borettslag

**DETTE ER KUN MENT SOM ET EKSEMPEL IFM. ÅRSMØTET 2025. Alt av oppgaver og tekst er fiktivt.**
Dato: 15. Mai 2025

**Dugnad i borettslaget – sammen skaper vi et bedre bomiljø!**

Dugnaden er en viktig del av fellesskapet i borettslaget, hvor vi sammen tar vare på fellesområdene våre og bidrar til et trivelig og velholdt bomiljø. Gjennom dugnaden kan vi redusere vedlikeholdskostnader, forbedre uteareale ne og gjøre nødvendige oppgaver som ellers ville krevd innleide tjenester.

For at dugnaden skal være effektiv og meningsfull, har vi satt opp en **forhåndsdefinert oppgaveliste** som beboere kan skrive seg opp på. Dette gjør det enklere å planlegge og fordele arbeidsoppgavene. For de som ikke kan delta på selve dugnadsdagen, finnes det også mulighet for å bidra på et annet tidspunkt.

Vi oppfordrer alle til å delta – enten med fysisk arbeid, organisering eller praktiske oppgaver. Sammen gjør vi borettslaget til et enda bedre sted å bo! 😊

### Fleksibel dugnadsinnsats

For de som ikke kan delta på hoveddugnaden (15. mai), er det mulig å utføre enkelte oppgaver på andre tidspunkter i forkant av dette. Dette må avtales med styret på forhånd.

### Dugnadslønn

Dugnadslønnen for å delta, krediteres på neste faktura med fellesutgifter. Eks. hvis du bidrar med fasadevask: 2902 kr - 1200 kr = 1702 kr

### Praktisk informasjon

- **Utstyr:** Borettslaget stiller med nødvendig utstyr, men ta gjerne med egne hansker eller annet du ønsker å bruke.
- **Servering:** Enkel bevertning vil være tilgjengelig.

Takk for at du bidrar til å holde borettslaget vårt fint og velholdt! 😊

### Hovedoppgaver for dugnaden *(Oppgaver er valgt ut for å enten støtte borettslagets vedlikeholdsplan eller gi varig verdi.)*

| Dugnadslønn | Oppgave | Beskrivelse | Antall personer | Påmeldte |
|---|---|---|---|---|
| 800 kr | **Fasadevask** | Høytrykksspyle fasaden for å fjerne skitt og mose. | 3 | [Navn] |
| 800 kr | **Maling av stolper** | Male stolpene ved inngangene for å vedlikeholde og forbedre utseendet. | 2 | [Navn] |
| 800 kr | **Montere benker / Beise benker** | Sette opp nye / beise benker i fellesområdet | 2 | [Navn] |
| 300 kr | **Plante busker/trær** | Plante nye busker eller trær etter landskapsplan. | 4 | [Navn] |
| 300 kr | **Oppgradering av fellesområder** | Bytte skilt, bilder i oppgang, tavler m.m. | 3 | [Navn] |
| 300 kr | **Raking og luking** | Generelt hagearbeid for å holde grøntområdene pene. | Ubegrenset | [Navn] |
| 300 kr | **Tørke av rekkverk og vask av fellesdører** | Rengjøre inngangspartier og fellesarealer. | 2 | [Navn] |
| 300 kr | **Søppelrydding** | Plukke søppel i fellesarealer og fjerne uønsket avfall. | Ubegrenset | [Navn] |
| 300 kr | **Sosialt / Servering** | Koke kaffe/te (styret kjøper inn kaffe/te) | 1 | [Navn] |
| 300 kr | **Sosialt / Servering** | Grille pølser / Varme wienerpølser | 2 | [Navn] |

# Velkommen til dugnad i Pontoppidans gate borettslag

**DETTE ER KUN MENT SOM ET EKSEMPEL IFM. ÅRSMØTET 2025. Alt av oppgaver og tekst er fiktivt.**
Dato: 15. Mai 2025

### Dugnad i borettslaget – sammen skaper vi et bedre bomiljø!

Dugnaden er en viktig del av fellesskapet i borettslaget, hvor vi sammen tar vare på fellesområdene våre og bidrar til et trivelig og velholdt bomiljø. Gjennom dugnaden kan vi redusere vedlikeholdskostnader, forbedre uteareale ne og gjøre nødvendige oppgaver som ellers ville krevd innleide tjenester.

For at dugnaden skal være effektiv og meningsfull, har vi satt opp en **forhåndsdefinert oppgaveliste** som beboere kan skrive seg opp på. Dette gjør det enklere å planlegge og fordele arbeidsoppgavene. For de som ikke kan delta på selve dugnadsdagen, finnes det også mulighet for å bidra på et annet tidspunkt.

Vi oppfordrer alle til å delta – enten med fysisk arbeid, organisering eller praktiske oppgaver. Sammen gjør vi borettslaget til et enda bedre sted å bo! 😊

### Fleksibel dugnadsinnsats

For de som ikke kan delta på hoveddugnaden (15. mai), er det mulig å utføre enkelte oppgaver på andre tidspunkter i forkant av dette. Dette må avtales med styret på forhånd.

### Praktisk informasjon

- **Utstyr:** Borettslaget stiller med nødvendig utstyr, men ta gjerne med egne hansker eller annet du ønsker å bruke.
- **Servering:** Enkel bevertning vil være tilgjengelig.

Takk for at du bidrar til å holde borettslaget vårt fint og velholdt! 😊

**Hovedoppgaver for dugnaden** *(Oppgaver er valgt ut for å enten støtte borettslagets vedlikeholdsplan eller gi varig verdi.)*

| Oppgave | Beskrivelse | Antall personer | Påmeldte |
|---|---|---|---|
| **Fasadevask** | Høytrykksspyle fasaden for å fjerne skitt og mose. | 3 | [Navn] |
| **Maling av stolper** | Male stolpene ved inngangene for å vedlikeholde og forbedre utseendet. | 2 | [Navn] |
| **Montere benker / Beise benker** | Sette opp nye / beise benker i fellesområdet | 2 | [Navn] |
| **Plante busker/trær** | Plante nye busker eller trær etter landskapsplan. | 4 | [Navn] |
| **Oppgradering av fellesområder** | Bytte skilt, bilder i oppgang, tavler m.m. | 3 | [Navn] |
| **Raking og luking** | Generelt hagearbeid for å holde grøntområdene pene. | Ubegrenset | [Navn] |
| **Tørke av rekkverk og vask av fellesdører** | Rengjøre inngangspartier og fellesarealer. | 2 | [Navn] |
| **Søppelrydding** | Plukke søppel i fellesarealer og fjerne uønsket avfall. | Ubegrenset | [Navn] |
| **Sosialt / Servering** | Koke kaffe/te (styret kjøper inn kaffe/te) | 1 | [Navn] |
| **Sosialt / Servering** | Grille pølser / Varme wienerpølser | 2 | [Navn] |

# Protokoll til årsmøte 2024 for Pontoppidan B/L

**Organisasjonsnummer:** 978702368
Møtet ble avholdt 6. mai kl. 18:00, Sagene samfunnshus, Kaysalen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Styrets innstilling**
Styret foreslår styreleder Hans-Petter Kverneland som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Hans-Petter Kverneland er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Heidi Kiplesund foreslått. Som protokollvitner ble Tom-Daniel Laugerud foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes


Transaksjon 09222115557516931648 Signert HK2, TL, HK3

✓ **Vedtatt.**

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-.

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000,-.

✓ **Vedtatt.**

## 7. Valg av tillitsvalgte

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Geir Engenes
Monica Nyhus

Følgende stilte til valg:
Geir Engenes
Monica Nyhus

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Kari-Mette Gjertsen
Kari Rongved

Følgende stilte til valg:
Kari-Mette Gjertsen
Kari Rongved

**Valgkomite (1 år)**

Følgende ble valgt:
Lena Angvik

Følgende stilte til valg:
Lena Angvik



Transaksjon 09222115557516931648 Signert HK2, TL, HK3

## 8. 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:
Geir Engenes

Følgende stilte til valg:
Geir Engenes

**Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
Margrethe Helgebostad

Følgende stilte til valg:
Margrethe Helgebostad

## 9. Installere overvåkningskamera

Fremmet av: Tom-Daniel Laugerud

I den siste tiden opplever man at uvedkommende får tilgang til garasjeanlegget, gjør innbrudd i boder og herverk. For å kunne ha et reelt virkemiddel for å avskrekke, men også kunne ha bevis som kan oversendes til politiet ved behov bør man installere overvåkningskamera i garasjen.

Dette har vært oppe tidligere, men etter min forståelse blitt stoppet av styret pga juridiske forhold. Det er ingenting som stopper oss som borettslag å sette opp overvåkning, såfremt 2/3 stemmer for.

"Borettslag og andre boligselskap

I borettslag eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. Dette innebærer at saken legges frem på et allmøte, en generalforsamling eller lignende, og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder. Det er ikke tilstrekkelig at et flertall i styret er for overvåkingen." Kilde https://www.datatilsynet.no/personvern-pa-ulike-omrader/overvaking-og-sporing/kameraovervaking/?print=true#:~:text=I%2

Jeg venter fortsatt på et prisestimat fra en leverandør. Forstår også at denne saken må opp i de tre andre borettslagene sine styrer da vi deler garasjen.

**Styrets innstilling**
Dette må avgjøre i Sagene Ring Garasjesameie, da det er på deres eiendom. Denne saken er fremmet av styret i borettslaget til SRG.

Dette kan det ikke stemmes over i Pontoppidan Borettslag.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Borettslaget stemmer for å anskaffe kameraovervåkning til garasjeanlegget i samråd med de andre borettslagene.


Transaksjon 09222115557516931648 Signert HK2, TL, HK3

✗ **Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 2:**
Benkeforslag: Borettslaget stemmer for å utrede kostnad og anskaffelse av kameraovervåking i samråd med Sagene Ring Garasjesameie (SRG).

✓ **Forslaget ble vedtatt**

## 10. Sikring av boder

Fremmet av: Tom-Daniel Laugerud

I de siste par årene har det vært flere tilfeller av innbrudd i bodene, både i garasjen og på loftet. Her bør man gjøre en overhaling og gjennomgå hvilke utbedringer som må gjøres for å minimere risikoen.

I felles bodrom med gitter:

- installere toppgitter for å hindre at man kan klatre over til alle boder etter å ha kappet opp en lås. Estimert kostnad etter å ha snakket med leverandør: ca 10 000 kr ink materialer og installering (venter fortsatt på svar om detaljert tilbud)

- bytte ut låsesylinder i fellesbod i garasjen med samme lås som alle andre dører med chip. Per dags dato er det den gamle fellesnøkkelen, en nøkkel som flere hundre har ettersom andre borettslag i Sagene Ring bruker samme nøkkel på sine dører. Estimert kostnad: 7500 kr per lås

Øvrige boder:

- vurdere forsterkning av boder ala det Thurmannsgate har gjort (de enden av garasjen inn til høyre når man kjører inn). Venter fortsatt på et prisestimat

**Styrets innstilling**
Styret mener at selve låsen er eiers ansvar. Slik at de som ønsker dette må gjøre det selv. Det er ikke valgt digital lås, da det vil gi store kostnader ved skade, og det må installeres ved 4/5 dører. Når det gjelder innvendig sikring anser styret at dette er hensiktsmessig dersom kostnaden ikke overstiger kr 10 000,-.

**Forslag til vedtak:**
Borettslaget iverksetter nødvendig sikringstiltak av boder (herunder bytte låser, installere toppgitter og vurdere forsterkning av boder).

✓ **Vedtatt.**


Transaksjon 09222115557516931648 Signert HK2, TL, HK3

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.05.25
**Selskapsnummer:** 595 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET PONTOPPIDAN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

**OBOS 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.

# Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET PONTOPPIDAN

**Organisasjonsnummer:** 978702368
Møtet ble avholdt 5. mai kl. 18:00, Sagene samfunnshus, Kaysalen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

**Styrets innstilling**
Styreleder Hans-Petter Kverneland foreslås som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Hans-Petter Kverneland er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Heidi Kiplesund foreslått. Som protokollvitner ble May Britt Lindstad og Morten Kolstad foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000,-.

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000,-.

✓ Vedtatt.

## 7. Valg av tillitsvalgte

**Innstilling**
Viser til valgkomiteens innstilling.

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:
Tom-Daniel Laugerud

Følgende stilte til valg:
Hans-Petter Kverneland
Tom-Daniel Laugerud

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Kari-Mette Gjertsen
Kari Rognved

Følgende stilte til valg:
Kari-Mette Gjertsen
Lars Madsen
Kari Rognved

**Valgkomite (1 år)**

Følgende ble valgt:
Christian Løvstad
Kjellaug Tørste

Følgende stilte til valg:

Christian Løvstad
Kjellaug Tørste

## 8. 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:
Geir  Engenes

Følgende stilte til valg:
Geir  Engenes

**Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
Margrethe  Helgebostad

Følgende stilte til valg:
Margrethe  Helgebostad

## 9. Reduksjon av felleskostnader knyttet til TV-abonnement

Fremmet av: Christian Andre Løvstad

TV-abonnementet utgjør en betydelig andel av borettslagets kostnader. Mange beboere benytter i dag strømmetjenester i stedet for linjær-TV. Ved å kun inkludere bredbånd i fellesavtalen kan borettslaget:

•Redusere kostnadene for alle beboere.

•Gi beboerne valgfrihet til å bestille linjær-TV dersom de ønsker det.

Økonomiske konsekvenser:

•Reduksjon av felleskostnader anslås til 200 – 400 kr per måned per beboer.

•Beboere som ønsker linjær-TV må dekke kostnadene for dette individuelt.

Ansvarlig part:

Styret forhandler med leverandøren og informerer beboerne om resultatet og valgmulighetene.

**Styrets innstilling**
Styrets innstilling er NEI, da det ikke lar seg gjøre, fordi:

Det bryter inngått avtale med Telia, som 1.januar 2025 fornyet for tre år. Med en årlig besparelse på 87.000,-. Neste år starter vi på et lavere nivå, så besparelsen over tre år er nærmere 300.000,- ift den vi hadde.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Med overveldende flertall imot forslaget.**

## 10. Innføring av krav om magnetventil i alle leiligheter

Fremmet av: Christian Andre Løvstad

Flere lekkasjer har ført til store skader i borettslaget de siste årene. Magnetventiler er enkle og rimelige tiltak som hindrer vannskader ved å stanse vannforsyningen automatisk ved lekkasje. Dette vil:

•Redusere risikoen for skader på både private leiligheter og fellesarealer.

•Potensielt redusere forsikringspremien for borettslaget på sikt.

Økonomiske konsekvenser:

•Kostnaden for installasjon påløper den enkelte beboer. Styret skal innhente felles tilbud for å holde kostnadene lave og sikre lik praksis.

•Eventuelle støtteordninger fra forsikringsselskap vurderes.

Ansvarlig part:

Beboerne er ansvarlige for å installere magnetventiler i sine leiligheter. Styret bistår med innhenting av tilbud og informasjon.

**Styrets innstilling**
Styrets innstilling er NEI, fordi:

Teknisk forskrift gjelder ved ny-installasjon. Styret er av den oppfatning at dette vil være en større kostnad for flere (anslagsvis 10.000,-) og hos mange vil det være krevende, om umulig å installere pga tilgang. Etterlevelse/kontroll er vanskelig. Slike ventiler er også "følsomme" og vi er kjent med at flere av den grunn har koblet dem fra etter installasjon. Forsikring gjelder fortsatt om aktsomhet utvises og kostnaden vil lagt overstige evt tvilsom besparelse i premie.

PS Vi anbefaler å legge inn en fuktalarm på kjøkkenet (fra 149,- Biltema og Clas Ohlson).

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

## 11. Vedtak om oppdatert tilstandsrapport og vedlikeholdsplan for bygget (5-10 års horisont)

Fremmet av: Christian Andre Løvstad

Begrunnelse:

En tilstandsrapport gir en helhetlig oversikt over byggets tekniske tilstand, og en faglig utarbeidet vedlikeholdsplan sikrer at nødvendige oppgraderinger og vedlikehold blir systematisk planlagt. Ved å inkludere en prioritering av oppgaver og et kostnadsestimat kan borettslaget:

•Sikre forutsigbarhet i økonomi og vedlikeholdsarbeid.

•Redusere risikoen for akutte reparasjoner og ekstra kostnader.

•Ta bedre beslutninger om når tiltak bør gjennomføres for å ivareta byggets verdi.

Økonomiske konsekvenser:

•Kostnader for tilstandsrapport og vedlikeholdsplan anslås til ca.  42.000,- ekskl. mva.. Dette beløpet kan dekkes av vedlikeholdsfondet eller gjennom en midlertidig justering av felleskostnadene. Tilbud hentet fra OPAK 28.1 (143253)

•Kostnadsestimatene som inngår i vedlikeholdsplanen gir borettslaget mulighet til å planlegge finansiering av fremtidige tiltak.

Ansvarlig part:

Styret har ansvar for:

•Å innhente tilbud fra fagkyndige aktører for utarbeidelse av tilstandsrapport og vedlikeholdsplan.

•Å sørge for at vedlikeholdsplanen inkluderer prioriteringer av oppgaver og kostnadsoverslag.

•Å legge frem planen for generalforsamlingen for godkjenning innen 12 måneder.

**Styrets innstilling**
Styrets innstilling er NEI, fordi:

OPAK-rapporten er generell, klipp -og limarbeide - uten stor praktisk nytt; den siste er fra 2020 og en ny koster 52.500,- hvilket anses som en unødvendig kostnad. Den siste anbefalte bl.a. maling av fasade som malermester kommenterte som unødvendig og bytte av gulv i fellesareal. Tak må selvfølgelig rehabiliteres når det lekker. Den omhandlet heller ikke heis som er en stor kostnad, trolig rundt 500,- pr mnd (ikke arealjustert). Styret har praktisk erfaring og god oversikt.

**Forslag til vedtak:**
✗ **Ikke vedtatt. Forslaget falt mot 3 stemmer.**

## 12. Orientering om status på 10-års vedlikeholdsplanen

Fremmet av: Tom-Daniel Laugerud

I 2020 fikk borettslaget utarbeidet en 10-års vedlikeholdsplan i samarbeid med OPAK for å sikre forutsigbarhet rundt nødvendig vedlikehold og økonomiske forpliktelser. Siden den gang har styret gitt sporadiske oppdateringer via Vibbo, men det har ikke vært en helhetlig gjennomgang av hvor vi står i dag. Dette har ført til at enkelte vedlikeholdsprosjekter oppleves som plutselige eller uventede kostnader for andelseierne.

For å sikre en tydeligere og mer forutsigbar økonomisk planlegging for borettslaget foreslås det at styret gir en orientering om:

- Status på vedlikeholdsplanen – hva som er gjennomført siden 2020.

- Forventet vedlikehold i 2025 og 2026, inkludert et grovt kostnadsestimat.

- Overordnet oversikt over vedlikehold som gjenstår etter 2026, slik at andelseierne har en forståelse av hvilke større vedlikeholdstiltak som ligger foran oss.

**Styrets innstilling**
Styrets innstilling er NEI, fordi:

Borettslagets utgifter fremgår av årsrapport(er). Å kreve styret en utvidet redegjørelse både bakover og fremover i tid er lite produktivt. Den største kostnaden i nær fremtid er heiesen som koster ca 1.5M pr stk å skifte ut hvilket medfører en økt månedskostnad i størrelseorden 500,-, her samordner vi med våre naboer, samt nye tak og fasademaling som vil bli utført når påkrevet. Se styrets arbeid og budsjett.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Mot 7 stemmer.

## 13. Innføring av godtgjørelse for dugnadsdeltakelse

Fremmet av: Tom-Daniel Laugerud

Dugnadsarbeid er viktig for å opprettholde fellesskapets uteområder, redusere felleskostnader og styrke bomiljøet i borettslaget. Likevel opplever vi at deltakelsen ofte er lav og at det er de samme beboerne som møter opp, noe som fører til at enkelte beboere må ta en større del av ansvaret enn andre.

I henhold til Huseiernes Landsforbund (Huseierne) har borettslag ikke lov å innføre "bot"/gebyr for å ikke møte til dugnad, men man har anledning til å gi en godtgjørelse til beboere som deltar på dugnad. Dette kan gjøres gjennom en godtgjørelse eller reduksjon i felleskostnadene for dem som stiller.

Ved å innføre en økonomisk godtgjørelse for deltakelse kan vi stimulere flere til å delta, skape større engasjement og fordele arbeidsbyrden jevnere. Dette uten at man skal straffes for å ikke bidra.

Alternativet til dugnadsarbeid er å leie inn eksterne aktører, noe som vil føre til økte felleskostnader for alle beboere.

Denne saken bør ses i sammenheng med sak "Bedre organisering og planlegging av dugnader", som forutsetter at man har oppgaver som tilfører en faktisk verdi og sparer borettslaget for penger. I tillegg, at man åpner opp for at oppgaver kan utføres i forkant for å gi hver enkelt andelseier en fleksibilitet i hverdagen. Selve summen man skal få som godtgjørelse, kan enten være en flat sats like for alle eller at man grupperer oppgaver med ulike satser (se eksempel).

LENKE: https://www.huseierne.no/nyheter/dugnad-i-sameier-og-borettslag-eksperten-svarer/

**Styrets innstilling**
Styrets innstilling er NEI, fordi:

Da er det ikke lenger god gammeldags dugnad. Styret mener dette er unødvendig og uthuler dugnadsånden. Forslaget medfører administrasjon samt kostnad til OBOS ifb med lønn gjennom redusert felleskostnad. Det er mange grunner til at noen ikke får deltatt på dugnad og indirekte vil de da betale for det. Økonomien i Pontoppidan er svak, husleie økningene har vært store, kommunale avgifter galloperende og andre store kostnader vil påløpe i nær fremtid - således er selv mindre kostnader viktig å unngå.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Mot 1 stemme.

## 14. Bedre organisering og planlegging av dugnader

Fremmet av: Tom-Daniel Laugerud

Dugnadene i borettslaget er en viktig del av vedlikeholdet og fellesskapet, men per i dag består de stort sett av lettere hagearbeid som har begrenset langsiktig verdi. Samtidig har borettslaget en langsiktig vedlikeholdsplan (10-årsplan) utarbeidet av OPAK, som identifiserer nødvendige vedlikeholdstiltak.

For å øke effekten av dugnadene foreslås det at de i større grad enten knyttes opp mot konkrete punkter i vedlikeholdsplanen eller fokuserer på oppgaver som gir større grad av varig verdi for borettslaget. Dagens oppgaver som raking og luking kan fortsatt være en del av dugnaden i tillegg de som ønsker å bidra på denne

måten. Det skal sikres at det er et bredt spekter av oppgaver slik at flest mulig beboere har anledning til å delta, i stor grad uavhengig av funksjonsnivå.

Eksempler på dugnadsoppgaver som gir større grad av varig verdi:

- Fasadevask med høytrykkspyler

- Maling av stolper ved inngangen

- Montering av benker

- Plante busker/trær etter en landskapsplan

- Rydde og oppgradere fellesområder

Dugnader handler også minst like mye om å skape et felleskap og en nabolagsfølelse, en arena hvor alle kan bidra på sin måte.

VEDLEGG: Eksempel på oppsett av dugnadsoppgaver

**Styrets innstilling**
Styrets innstilling er NEI, fordi:

Styret er av den oppfatning at dugnadene gjennomføres og oppgavene utføres greit i dag. Vi imøteser gjerne en evt frivillig dugnads-komite bidrag, men å legge flere skjematiskeoppgaver på styret er ikke ønskelig. Mange oppgaver som tilfører varig verdi er det av flere forhold som kvalitet, reklamasjon og ansvar samt risoko riktig å kjøpe av håndtverkere.

> **Forslag til vedtak:**
> - Styret skal sørge for at dugnaden inneholder oppgaver som enten samsvarer med vedlikeholdsplanen eller som tilfører borettslaget større grad av varig verdi.
> - Styret skal i forkant av dugnaden utarbeide en liste over oppgaver som beboerne kan skrive seg opp på. De som ikke kan møte på hoveddugnaden, skal kunne gjennomføre sine oppgaver på andre dager/tidspunkter i forkant.
>
> ✓ **Vedtatt. Vedtatt med 13 stemmer for forslaget.**

## 15. Oppfølging av vedtak om sikring av boder

Fremmet av: Tom-Daniel Laugerud

På årsmøtet i 2024 ble det vedtatt at borettslaget skulle iverksette sikringstiltak for bodene, inkludert bytte av låser, installasjon av toppgitter og vurdering av forsterkning av bodene. Dette var et tiltak for å redusere risikoen for innbrudd, etter flere tilfeller av uvedkommende som har fått tilgang til bodene.

Siden vedtaket ble fattet, har det imidlertid vært flere nye innbrudd, uten at styret har informert fellesskapet om hvilke tiltak som er satt i gang. I en e-post til undertegnede har styreleder også uttalt at det er hver enkelt eiers ansvar å sikre sine boder, noe som er i strid med vedtaket fra 2024.

VEDLEGG: Protokoll fra årsmøte 2024. Se sak 10.

**Styrets innstilling**
Styrets innstilling er fortsatt JA, til gjennomføring av vedtak fra årsmøtet 2025 om innenfor det da fremmede budsjett (kpi-justert).

Vedtaket ble utsatt (sammen med annet) og orientert om på Vibbo høsten 2024 pga manglende oversikt over likviditeten. Det ligger i planene for 2025. Detaljstyring og krav om orientering anses som unødvendig merarbeid.

> **Forslag til vedtak:**
> - Styret skal gi en skriftlig orientering til alle beboere via Vibbo for hvilke tiltak som er gjennomført for å følge opp vedtaket fra 2024. Dersom tiltakene ikke er gjennomført, skal styret forklare hvorfor og gi en konkret tidsplan for når de vil bli gjennomført. Orienteringen skal foreligge innen 1 måned etter årsmøtet.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

## 16. Oppussing

Fremmet av: Kari-Mette Gjertsen

Jeg foreslår å frede juli for oppussing av store ting som bad og kjøkken

**Styrets innstilling**
Styrets innstilling er NEI, fordi:

Vi har ikke vedtekter eller lovverk som dekker dette. Om noen overdrar i juli vil de sikkert bruke noe av ferien på pusse opp, således synes det urimelig. De fleste har også sommerferie og færreste har hjemmekontor. Selv vil nok også borettslaget måtte bruke juli til rehabilitering (av hensyn til vær o.a.).

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt. 3 stemte for forslaget.**

## 17. Kameraovervåking i garasjen

Årsmøtet 2024 reiste dette som benkeforslag. Og vi avtalte å komme tilbake til det i 2025.

**Styrets innstilling**
Styrets innstilling er NEI, fordi:

Garasjen eiers av Sagene Ring Garasjesameie og de er ikke entusiastiske. Kameraer utsettes for hærverk og sprayes. Vi har forespurt Securitas om kostnad, men vi antar at vil være mer enn 50.000,- (ikke mottatt pr 22/4)), så kommer vedlikehold -og driftkostnadene i tillegg. Politiet henlegger alle slike saker, så nytten er liten.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt. Enstemmig.**

# HUSORDENSREGLER
# FOR
# BORETTSLAGET PONTOPPIDAN

Sist endret 08.05.2023

Borettslaget vårt utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

For at dette fellesskapet skal fungere best mulig er det imidlertid nødvendig å ha visse "trafikkregler" som skal medvirke til at vi alle kan bo sammen i borettslaget, uansett alder, kjønn, hudfarge, nasjonalitet, religion eller kultur. Reglene skal sørge for at alle kan benytte leiligheten og uteområdet på en slik måte at borettslaget vårt blir et godt sted å bo.
For at borettslagets beboere skal ha noen regler å forholde seg til er det derfor fornuftig å ha noen "trivselsregler" 'a forholde seg til.
Alle beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, og andelseierne er ansvarlig for at reglene blir overholdt av alle medlemmer i husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten og tilliggende friområde må ikke benyttes på en slik mate at det sjenerer andre.
Husordensreglene gjelder sorn et tillegg til husleiekontrakten, vedtektene og Lov om Borettslag. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som brudd på husleiekontrakten, noe som kan få alvorlige konsekvenser for leieforholdet.

## § 1 - RO.

Av hensyn til naboene skal det i alminnelighet være nattero i leilighetene og de tilliggende områder. Oslos støyforskrift definerer dette tidsrommet til kl.23-07.

Oppussingsarbeider og andre nødvendige arbeider er tillatt, men arbeider som kan medføre støy må skje på tider da det er til minst mulig sjenanse for naboene. Slikt arbeid er kun tillatt mellom kl.07-20 på hverdager og kl.10-18 på lørdager. De mest støyende arbeidene som pigging av gulv og gjentakende bruk av slagdrill i betong må utføres i tidsrommet kl.08-16 på hverdager, og må varsles om tidspunkt og varighet på forhånd via Vibbo og/eller oppslag på tavle i begge trappeoppganger.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i leiligheten bør naboene varsles på forhånd via Vibbo og/eller oppslagstavle i relevant oppgang.

Alle beboere er pliktige til å følge "Lov om helligdager og helligdagsfred" som ikke tillater utilbørlig larm på helligdager kl.00-24 og påske-, pinse- og julaften etter kl. 16. Følgende dager regnes som helligdager: vanlige søndager, nyttårsdag, skjærtorsdag, langfredag, første påskedag, annen påskedag, Kristi Himmelfartsdag, første pinsedag, annen pinsedag, første juledag, annen juledag.

## § 2 UTEOMRÅDENE

Leiligheter som ligger på bakkeplan har bruksrett til et begrenset område som skal være angitt på borettslagets situasjonsplan (kart). Alt øvrig friområde er fellesområde til fri avbenyttelse for borettslagets beboere. En del av borettslagets fellesområde inngår i fellesorganet for hele kvartalets fellesareal og beboerne må følge de bestemmelser som blir vedtatt i dette organet.
Hekk og gjerde må ikke settes slik at det er til sjenanse for naboer eller hindrer fremkommelighet.
Det må gis adgang for naboer, som ikke har endeleilighet, for transport av større gjenstander (hagemøbler o.l.).
Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Det er ikke lov å bruke kullgrill på balkonger.
Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser sålenge det ikke er til sjenanse for naboene.
Utekraner må stenges og tappes for frosten kommer.

## § 3 - KJØRING OG PARKERING

Vårt boligområde er planlagt å være bilfritt. Dette innebærer at det kun er tillatt å kjøre frem til inngangsdørene for bevegelseshemmede og ved transport av så store/tunge kolli at de ikke kan bæres. Parkering skal skje på dertil anviste plasser i felles garasjeanlegg under blokken. Garasjeanlegget er felles med andre boligselskaper og de som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt i Sagene Ring Garasjesameie.

## Alt § 4 - DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr i leiligheten under forutsetning av at andelseieren følger de regler som andelseierne selv vedtar i generalforsamling. Følgende regler gjelder inntil andelseierne i generalforsamling vedtar noe annet:

a) Ekskrementer som dyret etterlater seg skal fjernes umiddelbart.
b) Hunder skal holdes i bånd og luftes utenfor borettslagets område.
c) Dyr rnå holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
d) Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboene ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten dersom det ikke kan oppnås en minnelig ordning med den beboer som blir sjenert.
e) For øvrig vises til politivedtektene for Oslo angående dyrehold.
f) Det er en uttrykkelig forutsetning for tillatelse til dyrehold at borettslagets dyreholdserklæring blir undertegnet.

## § 5-ANTENNER

Det tillates ikke satt opp parabol- eller andre antenner som virker skjemmende på fasadene.

## § 6-SØPPEL

Søppelsekk/container er kun beregnet på husholdningsavfall. Pakk søppelet godt inn før det kastes. Det må ikke kastes brennende, etsende eller selvantennelig avfall i sekker eller containere og det må heller ikke settes avfall utenfor disse.

## § 7 - FELLESAREALER

Renhold av borettslagets fellesarealer utføres av en renholder en gang pr uke, enten av eksternt firma eller av person ansatt av styret. Arbeidet omfatter inngangspartiene, heisene, trappene, og innvendig gangareal. Fellesrom i kjeller, 1. Etg., utvendig svalganger og loft tas etter behov. Feiing av garasjekjeller forutsettes utført av garasjesameiet.

Husordensregelene er godkjent av styret 26.8.1998.

*Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endringer skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag til endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.*

## § 8 AVFALLSSEKKER

Borettslaget har kun et lite område på sin eiendom ved siden av lekeplassen som tilfredsstiller brannforskrifter og vektbegrensninger til bruk for avfallssekk. Dette kan brukes under følgende forutsetninger:

- Utplassering av avfallssekk må på forhånd godkjennes av styret slik at det ikke kommer i konflikt med annen bruk av området.
- Avfallssekk kan maksimalt lagres på området i 5 dager, og aldri over helg (fredag kl.17 - mandag kl.7).
- Avfallssekk må merkes slik at eier av sekken kan kontaktes.
- Avfallssekk må plasseres slik at det ikke kommer i veien for kjøretøy (tenk renovasjonsbil og utrykningskjøretøy) som skal inn i bakgården.

# BORETTSLAGET PONTOPPIDAN

## ERKLÆRING OM DYREHOLD

Undertegnede som holder hund/katt forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

Jeg forplikter meg til å påse at mitt dyrehold ikke sjenerer andre beboere med lukt, bråk eller lignende.

Dersom det kommer klage over mitt dyrehold, er jeg innforstått med at styret kan kreve dyret fjernet.

Jeg er kjent med og aksepterer borettslagets regler om dyrehold.
Jeg vil overholde disse og de endringer som matte bli vedtatt.

Oslo,_____

Navn: _____

Leilighetsnummer: _____

_____
underskrift

# Vedtekter

for Borettslaget Pontoppidan org nr 978702368 vedtatt på ordinær generalforsamling den 18.04.2006, sist endret 09.05.2022.

## 1. Innledende bestemmelser

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo Kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.

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

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

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

**2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

**4-2 Overlating av bruk**
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruke av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

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

(7) Ved utleie av egen garasjeplass - Adgang til garasjeanlegget ved utleie til personer utenfor Pontoppidan Borettslag må kun gis via fjernkontroll til garasjeporten i Thurmanns gate. Det tillates ikke at nøkkel til oppgangene og bodområdene følger med utleien.

### 4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap

fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

**6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

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

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

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

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

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

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

**7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

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

**7-2 Pålegg om salg**

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

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

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

## 8. Styret og dets vedtak

**8-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst to og høyst fire andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

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

## 9. Generalforsamlingen

**9-1 Myndighet**
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

**9-5 Møterett**

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

**11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

**11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# VEDTEKTER
# for
# SAGENE RING GARASJESAMEIE

**vedtatt på konstituerende sameiermøte den 3. september 1998**
(endret 16.03.1999, 02.04.2001, 10.06.2003 og 31.05.2022)

## 1. Lagets medlemmer m.v.

Sagene Ring Garasjesameie (sameiet) er etablert for å ta seg av drift, vedlikehold og andre fellesanliggender for garasjeanlegget med gnr.521 bnr.1. Garasjeanlegget har nedkjørsel fra Thurmanns gate 12. Sameiet er et tingsrettslig sameie som består av eierne av garasjeanlegget.

## 2. Garasjesameiets oppgaver

Sameiet skal gjennomføre drift/vedlikehold av garasjeanlegget. Sameiet treffer alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgave. Sameiet kan herunder fastsette regler for bruk av garasjeanlegget. Slike regler må kunngjøres på behørig måte for eierne og brukerne.

## 3. Styret

3.1 Styret består av 5 medlemmer. Følgende eiendommer velger ett styremedlem hver:

| | |
|---|---|
| Thurmannsgate 10 Borettslag | gnr. 221, bnr 277 |
| Eierseksjonssameiet Thurmannsgate 12 | gnr. 221, bnr 278 |
| Eierseksjonssameiet Stockfleths gate 51 | gnr. 221, bnr 279 |
| Borettslaget Pontoppidan | gnr. 221, bnr 280 |

Andre eiere i garasjeanlegget enn de 4 eiendommene under pkt. 3.1 (herunder seksjonseierne), velger i fellesskap ett medlem til styret.
Eierne bør oppnevne samme medlem til sameiets styre som til styret for Sagene Ring Vel. Reglene som gjelder for styret i Sagene Ring Vel gjelder også for sameiets styre så langt de passer og så langt ikke annet framgår av sameiets vedtekter.

3.2 Styret skal sørge for at garasjeanlegget vedlikeholdes og renholdes slik at anlegget til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet og slik at alle krav i henhold til gjeldende regelverk om brannsikring etc. er oppfylt.

3.3 Styret påser at kostnadene til sameiets virksomhet fordeles og innkreves i henhold til fordelingsnøkkelen, jfr. pkt. 6.

## 4. Årsmøtet

Sameiets øverste organ er årsmøtet.

Eierne bør oppnevne samme medlem til sameiets årsmøte som til årsmøtets for Sagene Ring Vel. Reglene som gjelder for årsmøtet i Sagene Ring Vel gjelder for sameiets årsmøte så langt de passer og ikke annet følger av sameiets vedtekter. Årsmøtet bør avholdes samme dag som årsmøtet for Sagene Ring Vel.

Møteberettigede er alle som har rett til å møte på medlemmenes generalforsamling eller sameiermøte. Stemmerett har bare medlemmene ved sin valgte representant.
Hver representant har én stemme hver. Dokumentasjon for valg av styrerepresentant må fremlegges ved årsmøtets åpning.

Bare representanter for eierne av garasjeanlegget kan delta i avstemminger vedrørende garasjeanlegget. Ved stemmelikhet, blir stemmen til den eiendom som årsmøtets dirigent er valgt fra avgjørende. Dersom dirigenten ikke deltar i avstemmingen, og det er stemmelikhet, avgjøres saken ved loddtrekning.

**5. Fordeling og overføring av parkeringsplasser**

Eierbrøken for garasjeanlegget er fastsatt med det samlede antall parkeringsplasser som nevner. Eierandelene kan bare overføres videre sammen med den eiendom (f.eks. seksjon) som andelene er knyttet til dersom slik tilknytning foreligger. Rettighetene til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt av Sagene Ring AS i forbindelse med salget av eiendommene, jfr. fordelingsliste utarbeidet av Sagene Ring AS. Intern omfordeling av parkeringsplasser kan foretas av styret.

Ved utleie av parkeringsplass skal styret snarest mulig gis melding om navn og adresse på leietaker. Styret skal også gis melding dersom noen av eierne vil bytte parkeringsplass.
Ved utleie av parkeringsplass oppfordres det til utleie til beboere i Stockflethsgt 51, Pontoppidansgt. 9 , Thurmannsgt. 12 og Thurmannsgt. 10.
Den som leier ut en plass skal aldri gi ut systemnøkkel som gir adgang til sameier i Sagene Ring. Kun portåpner kan lånes ut.

**6. Fordeling av kostnader**

6.1 Sameiets kostnader fordeles i henhold til eierforholdet. Eierseksjonssameiene skal sørge for at egne seksjonseiers andel av kostnadene blir innbetalt. Det er likevel eierne som er ansvarlige overfor sameiet for sin del av kostnadene, og det uavhengig av om eierne selv bruker parkeringsplassene.

6.2 Styret kan innkreve forskuddsvis betaling av forventede kostnader til neste års drift. Ved oppløsning av sameiet skal alle innestående midler på lagets konti, etter at alle sameiets forpliktelser er oppgjort, tilbakebetales til sameierne etter eierbrøken.

**7. Bruksrett til boder etc.**

Bodene i garasjeanlegget disponeres av eierne av garasjeanlegget i samsvar med plantegning utarbeidet av Sagene Ring AS. Ikke alle sameiere har bruksrett til bod i garasjeanlegget. Vedlikehold av bodene, herunder kostnader til vedlikehold, er garasjelaget uvedkommende.

**8. Garasjeanlegget - bruk m.v**

8.1 Eierne av garasjeanlegget har rett til å bruke nedkjørsel som ligger på Thurmanns gate 12 gnr. 221 bnr. 278 som adkomst til garasjeanlegget. Denne rettighet er tinglyst som en heftelse på gnr. 221 bnr. 278 .

8.2 All ferdsel i garasjeanlegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres samt slik at unødig skade ikke forvoldes. Det er ikke tillatt å

parkere på veiene i garasjeanlegget.

8.3 Anlegget skal kun benyttes til parkering.

Det foreligger ingen husordensregler for Sagene Ring Garasjesameie.

# VEDTEKTER
# for
# SAGENE RING VEL

**vedtatt på årsmøte den 03.09.1998**
(endret 16.09.1999, 02.04.2001 og 10.06.2003)

## 1.0 Medlemmer - Formål

1.1 Medlemmer av Sagene Ring Vel er følgende eiendommer (heretter benevnt "medlemmene"):

| | |
|---|---|
| Thurmannsgate 10 Borettslag | gnr. 221 bnr. 277 |
| Eierseksjonssameiet Thurmannsgate 12 | gnr. 221 bnr. 278 |
| Eierseksjonssameiet Stockfleths gate 51 | gnr. 221 bnr. 279 |
| Borettslaget Pontoppidan | gnr. 221 bnr. 280 |
| Pontoppidans gate 7 - næringsseksjoner | gnr. 221 bnr. 281 |

1.2 Eierseksjonssameiene Thurmannsgate 12 og Stockfleths gate 51 består av seksjonseiere. Seksjonseiere representeres i Sagene Ring Vel av sine eierseksjonssameier, og den enkelte seksjonseier kan ikke selv være medlem av Vellet.

Medlemmene er forpliktet til å overlate til Sagene Ring Vel å gjennomføre vedlikehold av medlemmenes samlede uteareal i samsvar med disse vedtekter, jf. erklæring om bruk av uteareal som er tinglyst på alle medlemmers eiendom.

1.3 Formålet med disse vedtekter er å etablere en hensiktsmessig organisasjon for:

* å sikre at eiendommenes samlede uteareal blir hold vedlike slik at det alltid fremstår som rent og i god stand, og slik at det kan utnyttes på en for medlemmene hensiktsmessig måte.
* å sikre at kostnadene til drift og vedlikehold av det samlede uteareal fordeles på eiendommene i henhold til fastsatt fordelingsnøkkel.
* å sikre alle medlemmer medbestemmelse over de samlede utearealer.

## 2.0 Vellets oppgave

2.1 Vellet har rett og plikt til å gjennomføre vedlikehold/drift av medlemmenes samlede uteareal omhandlet under pkt. 1.1. Vellet treffer alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgave.

2.2 Vellet kan fastsette nærmere bruksregler for utearealet, og kan også foreta omdisponeringer av areal såfremt dette ikke blir til vesentlig ulempe for noen av eiendommene. Slike regler skal kunngjøres på behørig måte for medlemmers eiere og leietakere.

2.3 Unntatt fra Vellets ansvarsområde er eksklusive bruksarealer tilliggende leiligheter/seksjoner som ligger på bakkeplan i samtlige eiendommer unntatt gnr. bnr. .

## 3.0 Årsmøtet

3.1 Vellets øverste organ er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen 30 juni og etter at generalforsamlingen og sameiermøte er avholdt av Vellets medlemmer, ref pkt 1 . Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres for medlemmene og samtlige møteberettigede minst 14 dager før møtet. Forslag til planer og budsjett må være sendt medlemmene senest 1. mars samme år. Alle møteberettigede kan kreve saker tatt opp på årsmøte
Forslag til saker som skal tas opp på årsmøtet må være sendt styret i SRV samt de enkelte medlemmenes styrer innen 1 februar.
Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp i innkallingen.

3.2 Møteberettigede er alle som har rett til å møte på medlemmenes generalforsamling eller sameiermøte.
Stemmerett har bare medlemmene representert ved sin valgte representant til styret. Hver representant har én stemme hver. Dokumentasjon for valg av styrerepresentant må fremlegges ved årsmøtets åpning.

3.3 Det velges en dirigent til å lede årsmøtet og en referent samt to personer til å undertegne protokollen. Leder for Vellets styre leder årsmøtet frem til valg av dirigent er gjennomført. Protokoll fra årsmøtet med årsmøtets beslutninger sendes medlemmene.

3.4 Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene.

3.5 Vedtak om å foreta nyanskaffelser, forbedringer m.v. når utgiftene til tiltaket er vesentlige og tiltaket ikke kan anses som alminnelig vedlikehold/drift av uteareal, krever 4/5 av stemmene.

3.6 Årsmøtet behandler:

- Årsberetning
- Revidert regnskap
- Innkomne forslag
- Planer og budsjett for kommende år, herunder fastsettelse av medlemmenes bidrag
- Valg av styrets leder og nestleder
- Valg av revisor
- Fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer
- Fastsettelse av bruksregler i henhold til pkt. 3.2

3.7 Ekstraordinært årsmøte kan avholdes når styret finner det nødvendig, eller minst to av vellets medlemmer fremmer skriftlig krav om det overfor styret. Ekstraordinært årsmøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært årsmøte så langt disse regler passer.

## 4.0 Styret

4.1 Vellet ledes av et styre. Styret er sammensatt av ett medlem fra hvert av Vellets medlemmer. Styremedlemmene samt varamedlemmer oppnevnes for 1 år om gangen av vellets medlemmer. Navnene på oppnevnte medlemmer må være innsendt til styret senest 14 dager før ordinært årsmøte. Styrets leder og nestleder velges blant

styremedlemmene av årsmøtet.

4.2 Styret har den daglige ledelse av vellet og skal iverksette årsmøtets vedtak. Innenfor rammene av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til vellets disposisjon bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av såvel uteareal som garasjekjeller skal organiseres og utføres. Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktselskap og/eller annet personale til å utføre oppgavene.

4.3 Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Alle utbetalinger attesteres av to styremedlemmer før utbetaling.

4.4 Styret holder møte når leder eller et flertall av medlemmene krever det.

4.5 Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av de tilstedeværende medlemmer. Styrets protokoll gjøres kjent for medlemmene. Møteberettigede på årsmøtet har rett til innsyn i protokollen.

4.6 Styret treffer sine avgjørelse med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene, herunder leder eller nestleder, er tilstede. Ved stemmelikhet blir stemmen til styrets leder avgjørende, og i hans fravær vil nestleders stemme ha tilsvarende betydning.

4.7 Styret skal påse at det ikke legges hindringer i veien for at utearealet blir brukt i samsvar med formålet, slik at f.eks. lekearealer kan brukes til lek, veier til ferdsel etc.

## 5.0 Fordeling av utgifter

5.1 Vellets utgifter fordeles forholdsmessig etter medlemmenes samlede bruksareal fastsatt etter endelig oppmåling. Medlemmene er forpliktet til å betale sin andel av utgiftene i henhold til ovennevnte fordelingsnøkkel, og medlemmene er selv ansvarlige for å fordele sine andeler av utgiftene på medlemmenes egne leietakere/seksjonseiere.

5.2 Styret kan innkreve forskuddsvis betaling av utgiftene til neste års vedlikehold.

5.3 Dersom Sagene Ring Vel avvikles, skal innestående beløp på styrets konto, etter at alle vellets forpliktelser er oppgjort, benyttes til vedlikehold av uteareal og/eller garasjeanlegg; alternativt tilbakebetales medlemmene forholdsmessig etter det de har betalt inn. Avgjørelsen tas av årsmøtet.

## 6.0 Endringer av vedtektene m.v

6.1 Endringer av vedtektene, herunder avvikling av ordningen med felles vedlikehold, vedtas av årsmøtet med minst 4/5 av stemmene. Endringer i kostnadsfordelingen medlemmene i mellom, jfr. pkt. 5.1, krever enstemmighet.

## 7.0 Medlemmenes bruk av fellesareal

7.1 Medlemmene, herunder deres beboere og besøkende, har rett til å ferdes på og til å bruke de andre eiendommenes uteareal. Bruken skal skje hensynsfullt og i samsvar med formålet med arealet. Medlemmene må herunder respektere at det tilrettelegges for den bruk som følger av reguleringsbestemmelsene, som f.eks. barnehage.

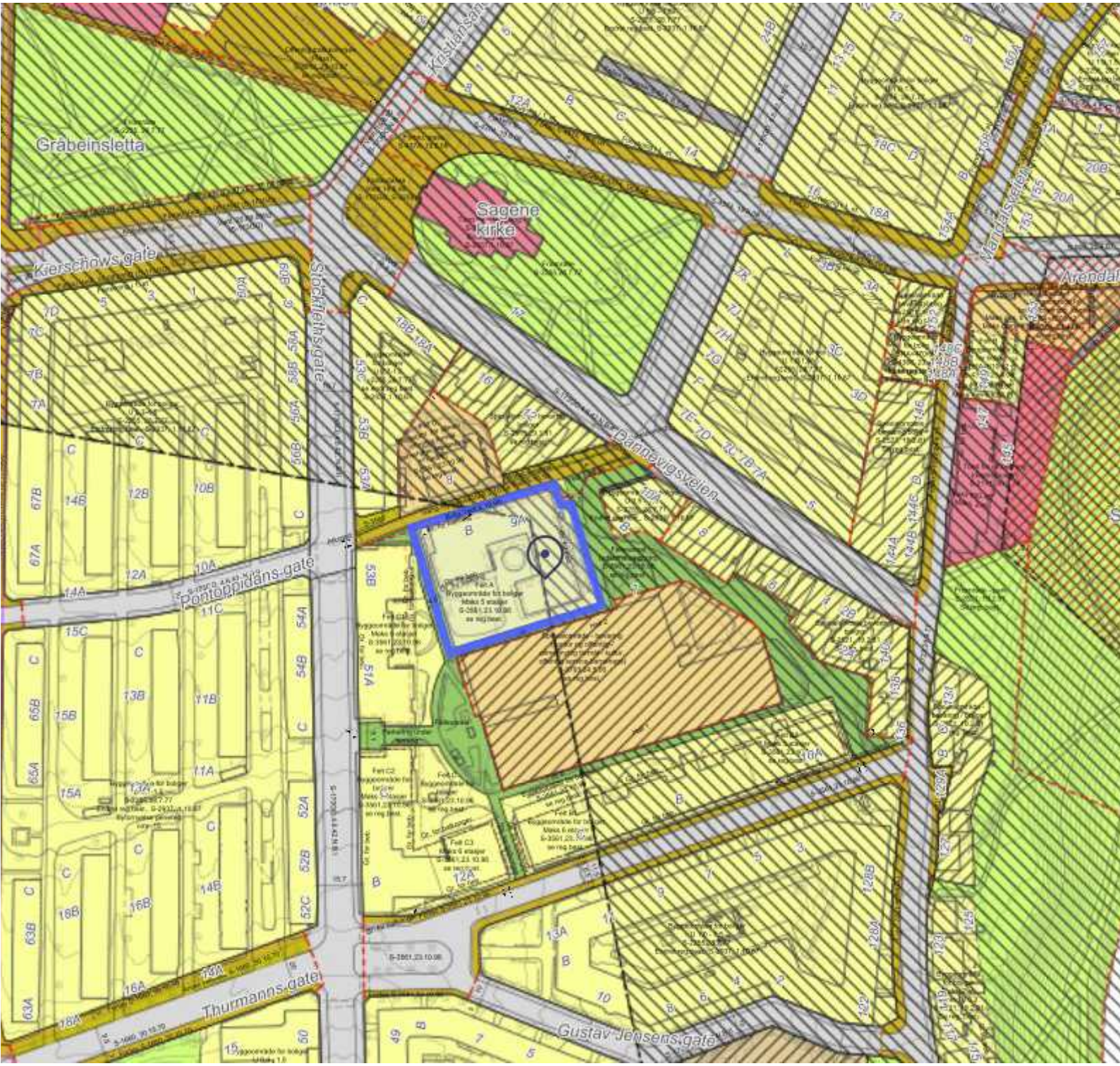
Bruk som unødig er til hinder eller sjenanse for eieren av utearealet er ikke tillatt.

7.2 Medlemmene, kan i tillegg til det arbeid som vellet utfører, selv utføre arbeid/iverksette tiltak for egen regning på sine eiendommer, som f.eks. beplantning. Slike tiltak skal ikke hindre de andre medlemmene i å utøve sin bruksrett, og gir ikke medlemmet rett til reduksjon i sitt bidrag til vellet, og heller ikke krav på refusjon av utgiftene dersom senere tiltak fra vellets side medfører at medlemmenes egne tiltak må fjernes, omarbeides eller lignende.

7.3 Medlemmene kan ikke sette opp innretninger som unødig hindrer de andre medlemmene i å utøve sin bruksrett. Det er ikke tillatt å utplassere reklamemateriell eller annet som virker skjemmende på området. Utplassering av reklamemateriell på utearealet kan bare foretas etter forhåndsgodkjenning av styret.

7.4 Motorferdsel er tillatt bare på veger og områder der det er tilrettelagt for slik ferdsel. Parkering og lagring av gjenstander er tillatt bare på plasser/områder som er avsatt til slike formål.

7.5 For øvrig må medlemmene respektere bruksregler gitt av vellet i henhold til vedtektene pkt. 2.2.


Grabeinsletta
Sagene kirke
Kjerschows gate
Sorknesveien
Pannevigsveien
Pontoppidans gate
Thurmanns gate
Gustav Jensens gate
Marcus Thranes gate

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Byggestart

Carl Olav Staff
Selmer ASA
Postboks 1175 Sentrum
0107 OSLO

21 DES. 2000

(Tidligere mappenr. 960085231)

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199604790-43 Saksbeh: Leif O. Solheim
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Arkivkode:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | STOCKFLETHS GATE 43 | Eiendom: | 221/210/0/3 |
| Tiltakshaver: | Sagene Ring AS v/Finvold Prosj | Adresse: | Bogstadveien 27B Tlf: 22415250, 0355 |
| Søker: | Arcasa Arkitekter AS | Adresse: | Sagveien 23C III Tlf: 22717070, 0458 |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

## Ferdigattest

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

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og senere innsendt dokumentasjon.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av VAV. Avkjørsler kontrolleres av Samferdselsetaten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Leif O. Solheim

Leif O. Solheim
Avd. ing. I

**Plan- og bygningsetaten** Byggestart Tilsynsprosjektet
Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823




39

AS BUILT

26

A12 04 105
BYGG 4 - PLAN 4 ETG

BYGNING 4
BYGNING 3
BYGNING 2
HALL 2
HALL 1
BYGNING 1

SAGENE RING AS

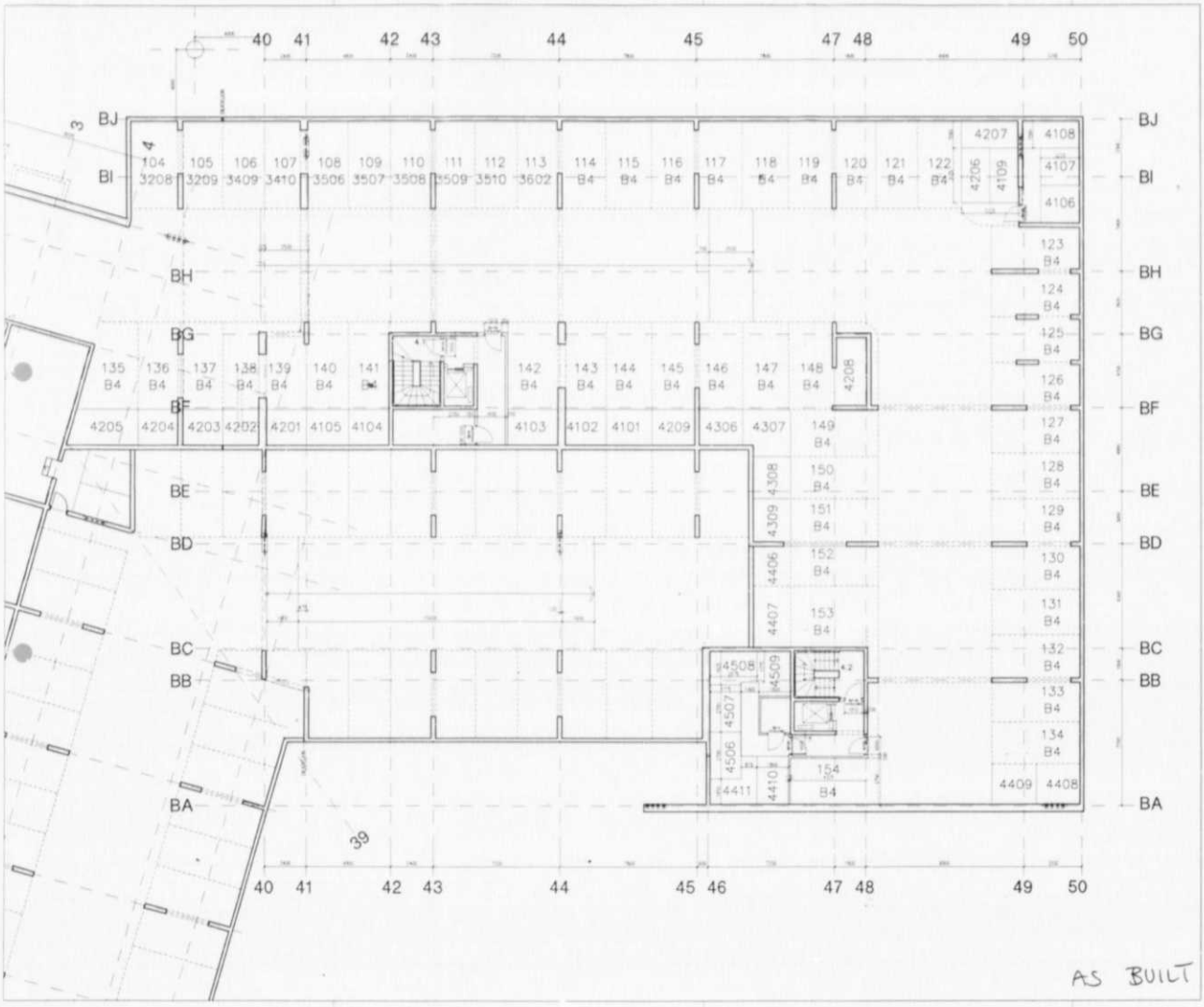
TOTALENTREPRENØR
Selmer A.S

ARCASA ARKITEKTER AS

SAGENE RING

FASE 4 - BYGNING 4
PLAN 4 ETG

| | | | |
|---|---|---|---|
| 28 mai 97 | SØ | MG | 1:200 |
| ARK | A12 04 105 | J | 4 |




AS BUILT

22

A12 04 101
BYGG 4 - PLAN KJELLER
G
4

BYGNING 4
BYGNING 3
BYGNING 2
HALL 2
HALL 1
BYGNING 1

SAGENE RING AS

TOTALENTREPRENØR
Selmer A.S

ARCASA ARKITEKTER AS

SAGENE RING

FASE 4 - BYGNING 4
PLAN KJELLER
C+64,900 til C+65,915
PARKERING + BYGNING. 5 VEST

| | | | |
|---|---|---|---|
| 28.08.97 | | MG | 1:200 |
| ARK | A12 04 101 | G | 4 |

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 978702368 Andelsnr.: 40

BORETTSLAGET PONTOPPIDAN

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 13.02.2026 kl. 17.33

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.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

| | |
|---|---|
| 2026/52493-1/200<br>15.01.2026 13:26 | HJEMMEL TIL ANDEL<br>VEDERLAG: NOK 6 600 000<br>OMSETNINGSTYPE: Fritt salg<br>NYGAARD PER ARVID<br>F.NR: IDEELL: 1/1<br>ELEKTRONISK INNSENDT |

HEFTELSER

Ingen heftelser registrert

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

| | |
|---|---|
| 2006/419554-1/201<br>14.12.2006 | REGISTRERE NY<br>BORETTSLAGSANDEL |

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 221 Bnr.: 280 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Pontoppidans gate 9 A |
| Gatenr: | 15700 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0462 OSLO |
| Bydel: | 3 SAGENE |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Pontoppidans gate 9 B |
| Gatenr: | 15700 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0462 OSLO |
| Bydel: | 3 SAGENE |

Registreringsenhet:

| | |
|---|---|
| Statens Kartverk | Oppdatert per:13.02.2026 kl. 17.33 |

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.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

| | |
|---|---|
| 1998/62559-2/105 23.10.1998 | HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT<br>VEDERLAG: NOK 58 500 000<br>Omsetningstype: Fritt salg<br>BORETTSLAGET PONTOPPIDAN<br>ORG.NR: 978 702 368<br>avgiftgrunnlaget rettet til kr. 5.235.026,-.<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE |

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «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.

| | |
|---|---|
| 1998/62565-1/105 23.10.1998 | OBLIGASJON<br>Beløp: NOK 17 544 400<br>Panthaver: ANDELSEIERENE V/OSLO BOLIG OG SPARELAG.<br>LØPENR: 5009464<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE |
| 1998/62565-2/105 23.10.1998 | **<br>PRIORITETSBESTEMMELSE<br>VEKET FOR: OBLIGASJON 1998/62564-2 |
| 2002/68751-1/105 21.10.2002 | **<br>PRIORITETSBESTEMMELSE<br>VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2002/68745-1 |
| 2002/68745-1/105 21.10.2002 | PANTEDOKUMENT<br>Beløp: NOK 40 950 000<br>Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG<br>LØPENR: 6123727<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE |

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

| | |
|---|---|
| 1998/48291-4/105 20.08.1998 | ERKLÆRING/AVTALE<br>Bestemmelse om<br>vann/kloakkledning<br>GJELDER DENNE<br>REGISTERENHETEN MED<br>FLERE |
| 1998/48291-5/105 20.08.1998 | ERKLÆRING/AVTALE<br>Kan ikke slettes uten samtykke fra<br>Plan- og Bygningsetaten<br>og punkt 2 ikke uten samtykke fra<br>Oslo Vann- og avløpsverk.<br>Med flere bestemmelser<br>GJELDER DENNE<br>REGISTERENHETEN MED<br>FLERE |
| 1998/48583-1/105 21.08.1998 | BRUKSRETT<br>Gjensidig bruksrett og plikter<br>vedkommende uteareal m.v.<br>GJELDER DENNE<br>REGISTERENHETEN MED<br>FLERE |

GRUNNDATA

| | |
|---|---|
| 1998/48287-1/105 20.08.1998 | REGISTRERING AV GRUNN<br>Denne matrikkelenhet utskilt fra:<br>KNR: 0301 GNR: 221 BNR: 210 |

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Servitutter:

| | |
|---|---|
| 1998/48577-1/105 21.08.1998 | ERKLÆRING/AVTALE<br>Rettighet hefter i: KNR: 0301<br>GNR: 521 BNR: 1<br>Vedrørende heisanlegg til<br>garasjeanlegg m.v.<br>GJELDER DENNE<br>REGISTERENHETEN MED<br>FLERE |

Skatteetaten

Dato
10.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

LOTTA OTTOSEN
Sandakerveien 22B H0506
0473 OSLO

# Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 0301 OSLO**

Organisasjonsnr 978 702 368 Andelsnr 40

**Eiendommens adresse:**

Pontoppidans gate 9A, 0462 OSLO

**Formuesverdi for inntektsåret 2024:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 1 651 428 |
| Som sekundærbolig: | kr 6 605 712 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

# Pontoppidans gate 9A

Nabolaget Sagene kirke/Sagene ring - vurdert av 229 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Bjølsen skole (1-7 kl.)<br>413 elever, 20 klasser | 7 min<br>0.5 km |
| Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9...<br>281 elever, 17 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| Sagene skole (1-10 kl.)<br>494 elever, 24 klasser | 10 min<br>0.9 km |
| Bentsebrua skole (8-10 kl.)<br>227 elever, 16 klasser | 9 min<br>0.8 km |
| Voldsløkka skole (8-10 kl.)<br>570 elever, 36 klasser | 13 min<br>1 km |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| Nydalen videregående skole<br>960 elever | 25 min<br>2 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Sagene i Kierschows gate<br>Linje FB1, 20, 37, 54 | 4 min<br>0.3 km |
| Torshov i Vogts gate<br>Linje 11, 12, 18 | 12 min<br>1 km |
| Nydalen<br>Linje 4, 5 | 24 min<br>1.9 km |
| Grefsen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 5 min<br>2 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 10 min<br>3.7 km |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| Pontoppidans barnehage (0-5 år)<br>34 barn | 2 min<br>0.1 km |
| Maridalsveien barnehage (1-5 år)<br>63 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Dronning Louises barnehage (1-5 år...<br>29 barn | 5 min<br>0.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Sagene | 3 min |
| Joker Sagene | 3 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Kiellands Hus | 13 min |
| Apotek 1 Sagene | 4 min |
| Kiellands plass Vinmonopol | 14 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Vøyenvollen balløkke | 4 min |
| Myraløkka | 5 min |
| SATS Sagene | 1 min |
| Myrens Sportssenter | 8 min |

«Fint nabolag for rolige studenter og småbarns familier. Rolig og trygt»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 94/100

—

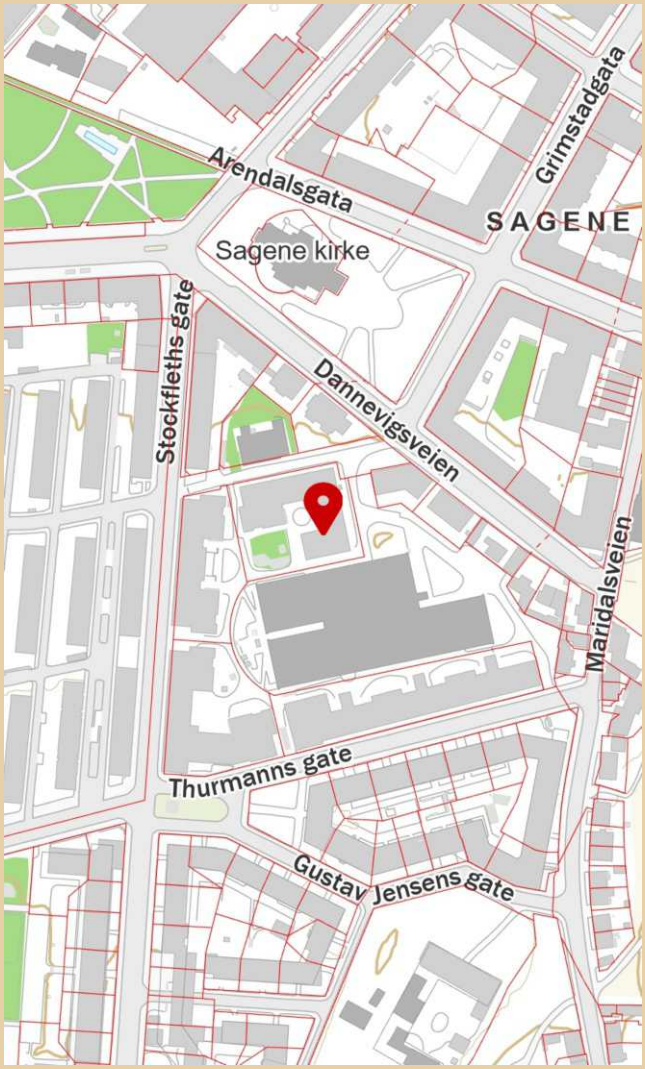
**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

—

**Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil




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

# Pontoppidans gate 9A

Nabolaget Sagene kirke/Sagene ring - vurdert av 229 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Bjølsen skole (1-7 kl.)<br>413 elever, 20 klasser | 7 min<br>0.5 km |
| Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9...<br>281 elever, 17 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| Sagene skole (1-10 kl.)<br>494 elever, 24 klasser | 10 min<br>0.9 km |
| Bentsebrua skole (8-10 kl.)<br>227 elever, 16 klasser | 9 min<br>0.8 km |
| Voldsløkka skole (8-10 kl.)<br>570 elever, 36 klasser | 13 min<br>1 km |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| Nydalen videregående skole<br>960 elever | 25 min<br>2 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Sagene i Kierschows gate<br>Linje FB1, 20, 37, 54 | 4 min<br>0.3 km |
| Torshov i Vogts gate<br>Linje 11, 12, 18 | 12 min<br>1 km |
| Nydalen<br>Linje 4, 5 | 24 min<br>1.9 km |
| Grefsen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 5 min<br>2 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 10 min<br>3.7 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Pontoppidans barnehage (0-5 år)<br>34 barn | 2 min<br>0.1 km |
| Maridalsveien barnehage (1-5 år)<br>63 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Dronning Louises barnehage (1-5 år...<br>29 barn | 5 min<br>0.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Sagene | 3 min |
| Joker Sagene | 3 min |

FINN

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Kiellands Hus | 13 min |
| Apotek 1 Sagene | 4 min |
| Kiellands plass Vinmonopol | 14 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Vøyenvollen balløkke | 4 min |
| Myraløkka | 5 min |
| SATS Sagene | 1 min |
| Myrens Sportssenter | 8 min |

«Fint nabolag for rolige studenter og småbarns familier. Rolig og trygt»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 94/100

—

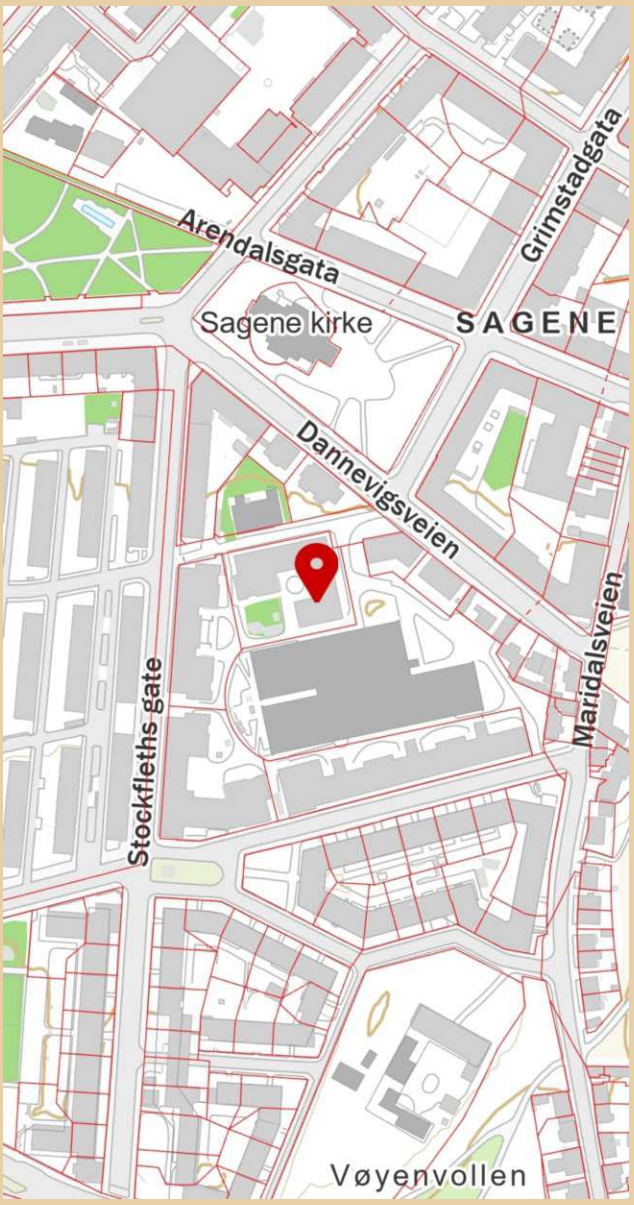
**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

—

**Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil




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

# Pontoppidans gate 9A

Nabolaget Sagene kirke/Sagene ring - vurdert av 229 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Bjølsen skole (1-7 kl.)<br>413 elever, 20 klasser | 7 min<br>0.5 km |
| Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 ...<br>281 elever, 17 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| Sagene skole (1-10 kl.)<br>494 elever, 24 klasser | 10 min<br>0.9 km |
| Bentsebrua skole (8-10 kl.)<br>227 elever, 16 klasser | 9 min<br>0.8 km |
| Voldsløkka skole (8-10 kl.)<br>570 elever, 36 klasser | 13 min<br>1 km |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| Nydalen videregående skole<br>960 elever | 25 min<br>2 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Sagene i Kierschows gate<br>Linje FB1, 20, 37, 54 | 4 min<br>0.3 km |
| Torshov i Vogts gate<br>Linje 11, 12, 18 | 12 min<br>1 km |
| Nydalen<br>Linje 4, 5 | 24 min<br>1.9 km |
| Grefsen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 5 min<br>2 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 10 min<br>3.7 km |

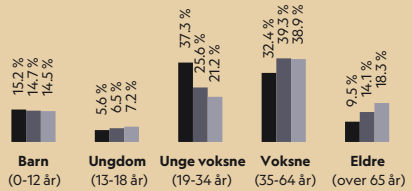
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Pontoppidans barnehage (0-5 år)<br>34 barn | 2 min<br>0.1 km |
| Maridalsveien barnehage (1-5 år)<br>63 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Dronning Louises barnehage (1-5 år)<br>29 barn | 5 min<br>0.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Sagene | 3 min |
| Joker Sagene | 3 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Sagene kirke/Sagene ring | 3 089 | 1 756 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 82/100

**Naboskapet**
Høflige 65/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 64/100

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

## SPORT

| | |
|---|---|
| Vøyenvollen balløkke | 4 min |
| Myraløkka | 5 min |
| SATS Sagene | 1 min |
| Myrens Sportssenter | 8 min |

«Fint nabolag for rolige studenter og småbarns familier. Rolig og trygt»

— Sitat fra en lokalkjent

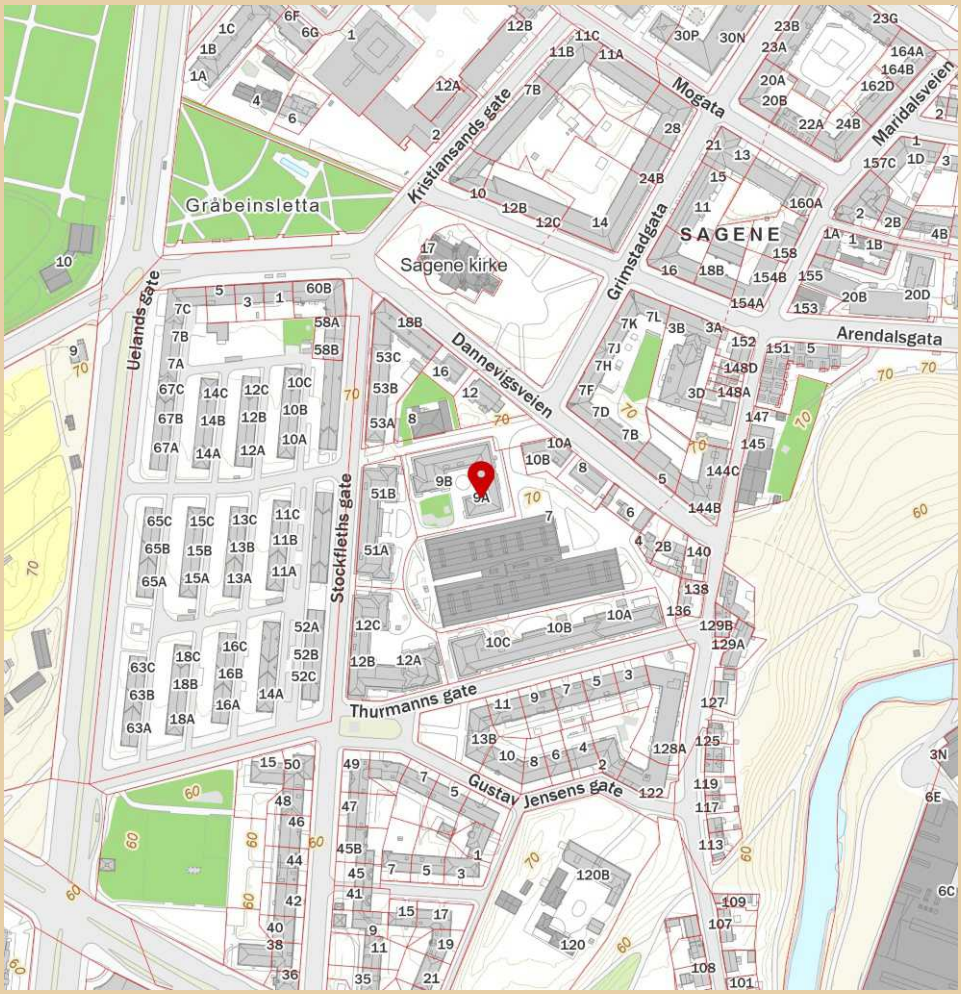
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 94/100

—

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

—

**Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100




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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Pontoppidans gate 9A, 0462 Oslo
Gnr. 221, Bnr. 280, andelsnr. 40 i BORETTSLAGET PONTOPPIDAN, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
27260028


**Meglerforetak:** Privatmegleren Atrium

**Saksbehandler:** Erik Rognstad Ilseng

**Telefon / Mobil:** 22 71 17 00 / 478 84 004

**E-post:** erik.ilseng@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

---