PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

MELLOMBØLGEN 50

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Haugane Takst AS

Boligbygg med flere boenheter

Mellombølgen 50 , 1157 OSLO

OSLO kommune

gnr. 159, bnr. 137

Andelsnummer 459

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 28.07.2026 **Rapportdato:** 30.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22387-1363 **Referansenummer:** XU1644

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane

Haugane Takst AS

NØYTRAL AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Rapportansvarlig

Jonas Haugane

Jonas Haugane

post@hauganetakst.no

970 23 636

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong
- Fasade av teglstein
- Flatt tak tekket med papp

Leiligheten fremstår generelt med en normal vedlikeholdsstandard, og de fleste bygningsdeler er vurdert til TG1. Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2015, og det foreligger ferdigattest for arbeidene. Vinduer og balkongdør er fra 2019, og det er utført mindre moderniseringer de senere årene, blant annet maling av soverom og enkelte elektriske arbeider hvor det foreligger samsvarserklæring.

Det er registrert enkelte forhold som bør påregnes fulgt opp. På badet er det påvist en sprukket flis og riss i servant. Forholdene vurderes i hovedsak å være av estetisk karakter, men den skadede flisen kan få behov for utbedring over tid dersom skaden utvikler seg. Badet har naturlig avtrekksventilasjon, og ventilasjonen fungerer ikke tilfredsstillende etter dagens vurderingskriterier, noe som kan gi redusert luftutskifting og økt fuktbelastning.

Kjøkkenet har normal bruksslitasje, men er utstyrt med kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk fra kokesonen. Dette er et forhold som er vanlig i eldre boligblokker, men som medfører TG2 etter dagens vurderingskriterier.

Den vannbårne varmen fungerer ved befaringen, men anleggets alder medfører usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon, og vedlikehold eller utskiftninger må påregnes på sikt.

Det er også registrert enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Balkongrekkverket tilfredsstiller ikke dagens høydekrav, og eventuelle utbedringer må avklares med borettslaget. Videre mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget.

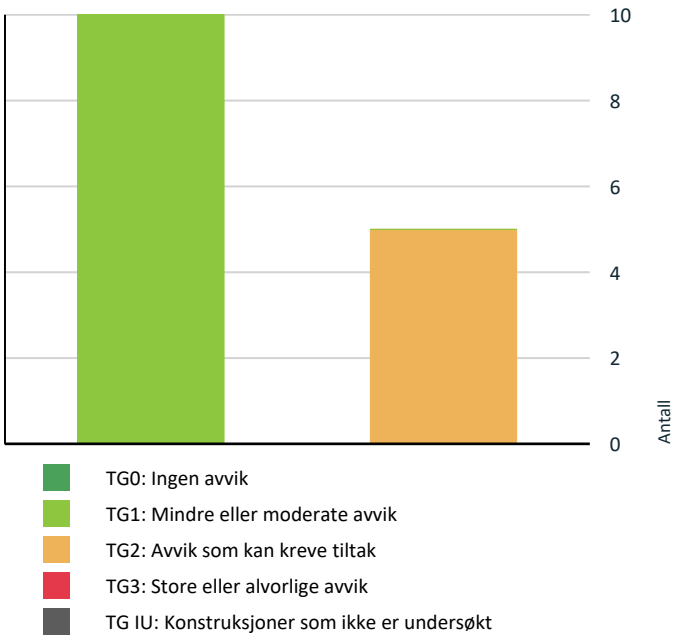
Samlet sett fremstår boligen som normalt vedlikeholdt med en gjennomgående god standard, men med enkelte avvik og aldersrelaterte forhold som det må påregnes å følge opp gjennom normalt vedlikehold og fremtidige utbedringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) Gå til side

Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er påvist sprekker i fliser.

Våtrom > 4. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist riss i servant

Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1959

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Selger opplyser om følgende: 2024: - Malt et soverom 2025: - Malt et soverom - Mindre elektriske arbeider, montert stikkontakter, lagt opp strøm til walk-in garderobe og LED skinne i taket. Det foreligger samsvarserklæring på arbeidene.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2019

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2019

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av mur/betong
Størrelse: ca. 4 m²

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet. Utbedring av rekkverkshøyder må avklares med styret.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv: Laminat

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: Slette, malte overflater
Himling: Slette, malte overflater

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Selger har ikke kjennskap til skadedyr og/eller fuktkrevende insekter. Det presiseres at selv om selger ikke har kjennskap til skadedyr og at disse ikke er funnet ved befaring, utgjør dette ingen garanti for at skadedyr og/eller fuktkrevende insekter ikke kan oppstå på et senere tidspunkt.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Radiatorer
Varmekabler på badet

Romhøyde:

Tilstandsrapport

Det er målt 2,45 meter i stuen

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er bygget i regi av borettslaget i 2015.

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom
Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest på arbeidene datert 18.05.2015

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og slett himling

Overflatene viser normal slitasje som er i tråd med alderen. Fliser og fug har en forventet levetid, og det må påregnes regelmessig vedlikehold for å opprettholde overflatens kvalitet.

Overflatene kontrolleres visuellt og det utføres en enkel "banketest" på flisene for å kontrollere bom/hulrom bak fliser.

Kunden er ansvarlig for å sikre tilgang til tekniske installasjoner som er skjult bak faste installasjoner og/eller tyngre møbler. Dersom kunden ikke har tilrettelagt for tilstrekkelig tilgang, vil disse områdene ikke bli kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Den skadede flisen er plassert i et område hvor forholdet på vurderingstidspunktet kun utgjør et estetisk avvik. Det må likevel påregnes at flisen kan få behov for utbedring på sikt, da den kan løsne eller sprekke ytterligere over tid.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. Dette er likevel ikke en garanti for at bom ikke kan oppstå senere.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran under klemringen
Alder: 2015
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.



4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
Dusjhjørne med togreps blandebatteri
Profilert innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Vegghengt toalett
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss i servant

Konsekvens/tiltak
• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Natulig
Tilluft: Via spalte under dørbladet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• - Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.
Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat med flis over benk.
Oppvaskkum av kompositt
Alder på innredning: Ukjent, badet er pusset opp av tidligere eier.
Produsent innredning: IKEA
Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Kjøkkenet har noe bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG1.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilter
Tilluft: Via ventil i vinduene

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Alder: 2015
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Lekkasjevann føres til sluk på badet

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Type ventilasjon: Naturlig
Avtrekk: Fra våtrom
Tilluft: Via spalter i vinduene

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med radiatorer tilkoblet et sentralt varmeanlegg. Ved visuell befaring ble det ikke funnet feil på koblinger, radiatorer eller andre komponenter i systemet.r.

Vurdering av avvik:
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

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

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles

Tilstandsrapport

strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Selger hadde sist eltilsyn via Elvia 12.03.2025. Denne avdekket ingen avvik. Dette gir likevell ingen garanti. For en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget må en kvalifisert elektrofaglig person vurdere de deler av anlegget som mangler samsvarserklæring.



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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet. Utbedring av rekkverkshøyder må avklares med styret.
• Selger hadde sist eltilsyn via Elvia 12.03.2025. Denne avdekket ingen avvik. Dette gir likevell ingen garanti. For en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget må en kvalifisert elektrofaglig person vurdere de deler av anlegget som mangler samsvarserklæring.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

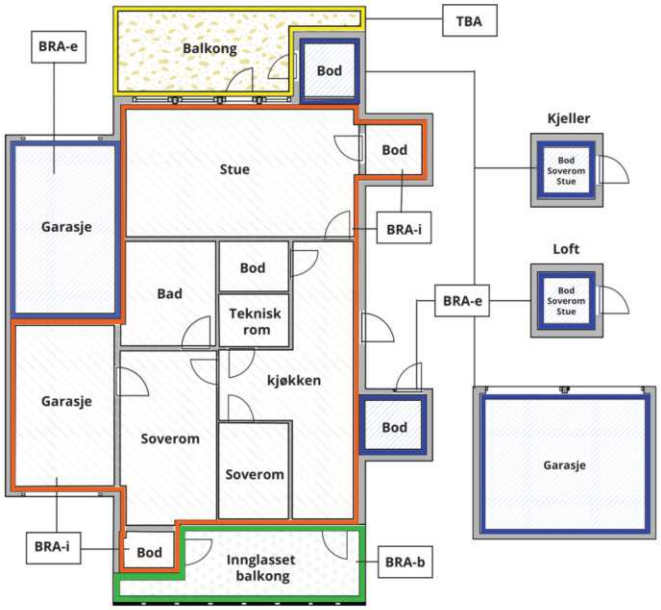
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	67			67	4
Kjeller		4		4	
SUM	**67**	**4**			**4**
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entré, bad, to soverom, kjøkken, stue, walk-in closet		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca 4 kvm.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Boligens areal er bekreftet med 3D skanning. Skanningen er utført med Leica BLK360 G2.

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.7.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	137		0	66291.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Mellombølgen 50

Hjemmelshaver
Pynten Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/PYNTEN BORETTSLAG	948976242			Gulbrandsen Håkon Sætren, Valby Simone

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
459

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	27.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	28.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Takstingeniøren beskriver de ulike elementene på eiendommen

Forutsetninger

og har vurdert en samlet salgspris på eiendommen. Verditaksten og beskrivelsen til takstingeniøren er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner på bygningene. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på av takstmann.

Takstingeniøren har derfor ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler som han kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.

Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. For å undersøke bygningenes mer byggetekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstandsrapporter. VVS- og el-anlegg er ikke vurdert da det ligger utenfor takstmann sin godkjenning.
Takstmann er uavhengig uten knytninger til eier/eiers familie.
Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter. Det er taksert utifra bygningens faktiske bruk. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstingeniør verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstod på
befaringen.

En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye. Skulle en bruker av taksten oppdage feil, må det meldes takstmann straks.

Verditaksten har som utgangspunkt en gyldighet på 1 år, men takstingeniøren gjør oppmerksom på at verditaksten er avgitt basert på det regelverket som var den datoen verditaksten ble underskrevet.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.
Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.
Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Atrium	Oppdragsnr.	27260123
Addresse	Mellombølgen 50		
Postnr.	1157	Sted	OSLO
Selgers navn	Håkon Sætren Gulbrandsen		
Selgers navn	Simone Valby		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

August 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 år og 9 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind Forsikring (Sparebank 1)

Polise/avtalenr.:

20711053/3

Våtrom

Initialer selger:
H G
S V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
H G
S V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt opp stikkontakter i flere rom, skinne til spotlights i walk-in garderobe, utskiftning av dimmer på soverom 2.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring fra elektriker i to deler (siden arbeidet foregikk over to dager).

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Kontrollen gjennomført av Ben Michal Rolandsen fra Omexom Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS. Gjennomført 12.03.2025, saksnummer 5450878.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik funnet.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

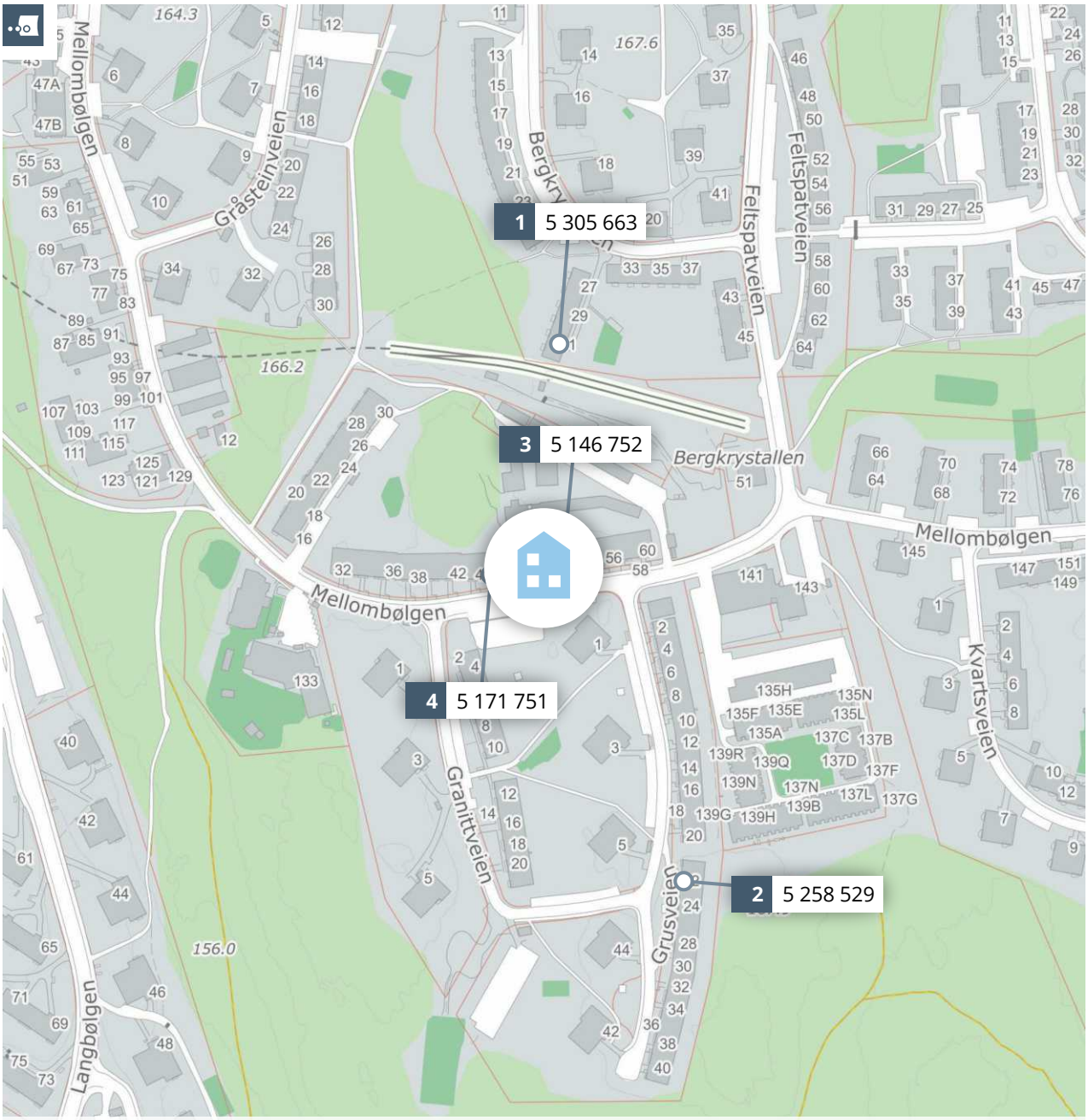
☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	30.06.2026
Signert av	*Håkon Sætren Gulbrandsen*
Signert av	*Simone Valby*

Initialer selger:
H G
S V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

MELLOMBØLGEN 50

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 31.07.2026

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: Kristoffer Woldsund.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Mellombølgen 50, 1157 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1959

GNR 159 BNR 137 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Blåfjellet øst

Verdivurdert til

4 890 000

269 178	5 159 178	77 003
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	4 m²	- m²	4 m²	- m²	- m²
Byggeår						1959

Fellesutgifter	5 515
Formue	12 130
Soverom	2
Etasje	4
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bergkrystallen 31				15.04.2026	5 100 000	**4 950 000**	355 663	5 305 663	**80 389**
	66 m²	1953	1. etg	2 sov						
2	Grusveien 22				29.07.2026	4 990 000	**4 990 000**	268 529	5 258 529	**80 900**
	65 m²	1960	2. etg	2 sov						
3	Mellombølgen 52				29.05.2026	4 950 000	**4 875 000**	271 752	5 146 752	**77 981**
	66 m²	1959	2. etg	2 sov						
4	Mellombølgen 46				14.07.2026	4 950 000	**4 900 000**	271 751	5 171 751	**77 190**
	67 m²	1959	4. etg	2 sov						

Lys og gjennomgående 3-roms leilighet beliggende i byggets øverste etasje, i et etablert og hyggelig boligområde på Lambertseter/Bergkrystallen. Leiligheten har en funksjonell planløsning med to gode soverom, walk-in-garderobe, åpen stue- og kjøkkenløsning og utgang til en sørvendt balkong med gode solforhold. Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2015, og både vinduer og balkongdør ble skiftet i 2019.

Her bor du med kort vei til dagligvarebutikk, T-bane, flotte tur- og rekreasjonsområder, idrettsanlegg og Lambertseter senter med et bredt servicetilbud.

Høydepunkter:
- Sørvendt balkong på ca. 4 m²
- To soverom og praktisk walk-in-garderobe
- Varmtvann, fyring og vannbåren gulvvarme på bad inkludert i felleskostnadene
- Bad rehabilitert i regi av borettslaget i 2015
- Vinduer og balkongdør fra 2019
- Kjellerbod på ca. 4 m²
- Mulighet for leie av parkeringsplass og garasje ved ledig kapasitet
- Kort vei til T-bane, dagligvarebutikk og flotte turområder

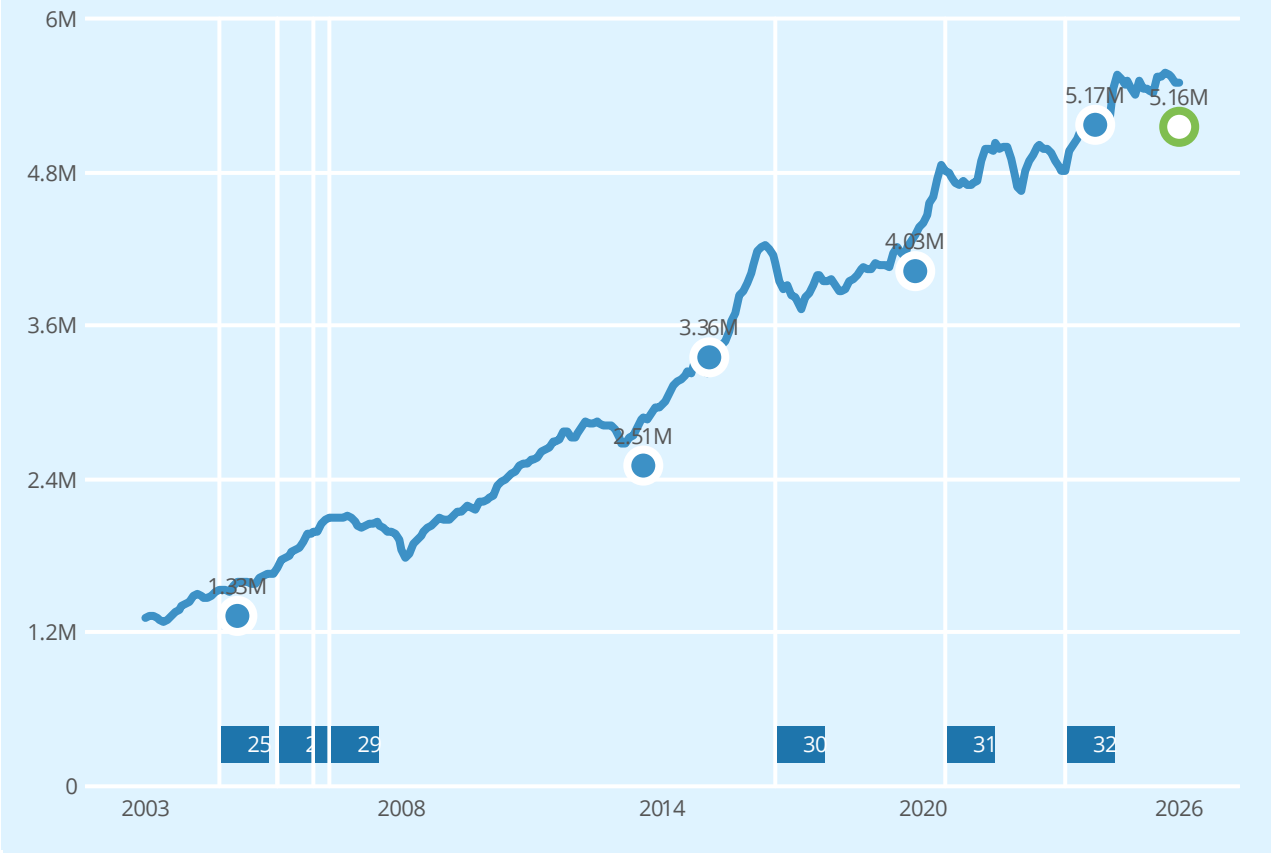
Velkommen på visning!

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
2
3
4
5
6
7

+25 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
19.08.2024	26.08.2024	21.10.2024	4 500 000	4 960 000	206 060	5 166 060
29.05.2020	10.07.2020	10.08.2020	3 900 000	3 800 000	230 000	4 030 000
26.10.2015	03.11.2015	21.12.2015	2 750 000	3 120 000	237 433	3 357 433
12.05.2014	21.05.2014	15.07.2014	2 290 000	2 290 000	217 000	2 507 000
08.02.2005	28.02.2005		1 250 000	1 300 000	29 826	1 329 826

Leiligheter til salgs i Blåfjellet øst grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

5.1M
4 848 000 Prisantydning i snitt
4.7M
4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
79
dager

Leiligheter solgt i Blåfjellet øst grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

5 008 000 Prisantydning i snitt
4 997 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
21
dager

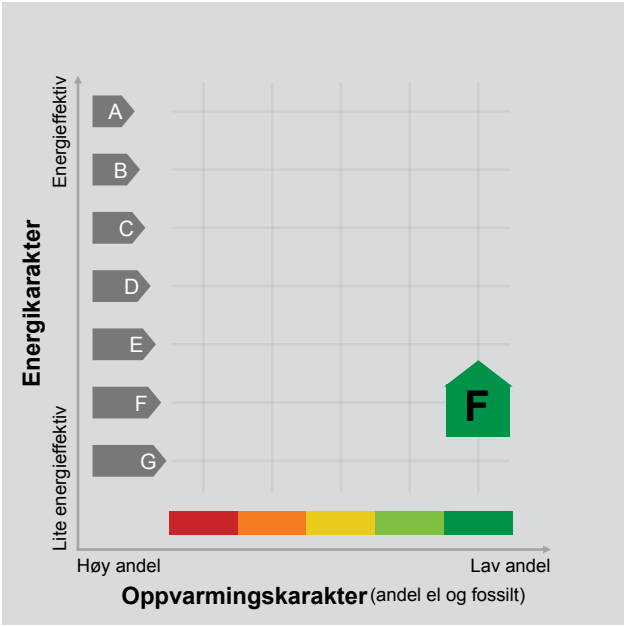
for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

84 673 Nordstrand bydel i snitt siste 3 mnd
78 081 Blåfjellet øst grunnkrets i snitt siste 3 mnd
77 003 Mellombølgen 50 Totalpris 5 159 178

ENERGIATTEST

Adresse	Mellombølgen 50
Postnummer	1157
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	137
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80957858
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2024-7394
Dato	12.08.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ELLEN-CHRISTINA OLSSON HVEDING



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ATRIUM EIENDOMSMEGLING AS
Privatmegleren Atrium v/Kristoffer Woldsund
c/o Privatmegleren, 0687 OSLO
E-post: Kristoffer.woldsund@privatmegleren.no

Deres ref.: 27260123 . Vår ref.: 0083-1-436 Dato: 30.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Pynten Borettslag
Organisasjonsnr:	948976242
Andelseier:	Valby, Simone
Medeier:	Gulbrandsen, Håkon Sætren
Leilighetsnummer:	436
Adresse:	Mellombølgen 50, 1157 OSLO
Andelsnummer:	459
Gnr.	159
Bnr.	137

Borettsinnskudd: Kr. 7 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Sparebank 1 Forsikring AS- polisenummer 20711053.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en månedes skriftlig varsel. Styret har i budsjettmøte besluttet å øke kat 001 + 10% fra 01.01.2026. Varmtvann, fyring og varme på bad (vannbåren varme) er inkludert i felleskostnadene. Strøm går på egen måler, betales av andelseier.
- Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt på enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen kategori på felleskostnadene i disse månedene OBOS tildeler parkering og garasje. Garasje innskudd 2000,-. Ved henvendelser oef@obos.no
- Parkering følger leiligheten: Nei. Selger må si opp skriftlig med 1 kalendermåneds varsel. Utflytter må sende skriftlig oppsigelse til oef@obos.no
- Boligselskapets hjemmeside https://vibbo.no/Pynten
- IN-lån gjelder KUN for boliger i høyblokka. (de fleste har kun et mindre beløp igjen, og det anbefales ikke å nedbetale ekstraordinært. Lånet løper til 2027). Heftelse som går på ventilasjon - Gjelder lufteventiler og luftespalter i dørl forbindelse med våtromsrehabiliteringen besluttet man samtidig å optimalisere eksisterende naturlig oppdriftsventilasjon i den enkelte leilighet. Det vil si at man åpnet alle opprinnelige tilluftsluker i leilighetene (i yttervegg). I tillegg sørget man for luftespalter under dør til soverom og stue. Dette for at luft fra tilluftventiler skal sirkulere fritt til avtrekksventiler på bad og kjøkken. Både lufteventiler og avtrekksventiler er et krav i Plan- og Bygningsloven (også i 1960 da borettslaget ble bygd). Borettslaget vil ikke påtvinge noen denne løsningen, men satt det som krav at ventilen på utsiden av ytterveggen må monteres. Dette for at fasadene skal bli like fra utsiden i hele borettslaget. Dersom ventilasjonen ikke er bygd om kan borettslaget gå på kjøper og kreve at ventilasjonslukene åpnes for andelseiers regning. I boliger der det ikke er montert lufteventiler og luftespalter under dør til soverom og stue må kjøper signere på en erklæring. Erklæringen som er utarbeidet av borettslaget. Signert

erklæring må sendes borettslagets styre i forbindelse med forespørsel om godkjenning av ny andelseier. NB: Ved manglende ventilasjon er det ikke først og fremst bygningskonstruksjoner som blir skadet, men det er den som bor i leiligheten som kan ta skade av manglende ventilasjon, som for eksempel luftsveisplager som astma. Ved henvendelse til styret i borettslaget vil megler kunne få oppgitt hvilke boliger dette gjelder. Pynten borettslag er energimerket. Det betyr at det mulig å få et energimerke utviklet av tekniske eksperter i OBOS Prosjekt. Spare bad: Det gjøres oppmerksom på at garanti fra entreprenør Sansbygg AS ikke gjelder for bolig 129, 234, 413 og 414, utover det arbeid som entreprenør har utført i boligen. Garanti/reklamasjon på disse bad må rettes til den entreprenør/firma som utførte arbeidet i sin tid. Det gjøres også oppmerksom på at det ikke er foretatt nøye vurderinger av utførelse av eksisterende bad på disse boligene. De det gjelder har signert en aksept som oppbevares av borettslaget. Forretningsfører kan ikke innestå for å ha en fullstendig oversikt over hvilke boliger dette gjelder, så dette må megler få opplyst av selger på salgstidspunkt. I ordinær generalforsamling 26.04.2007 ble det besluttet at det må fremlegges dokumentasjon fra fagkyndig når en vegg skal rives. I tillegg må det søkes styret om godkjennelse.

- Rådgiver Siv Heim godkjenner nye andelseiere, mail sendes siv.heim@obos.no ved melding om fravær send til oef@obos.no
- OBS! VIKTIG! Borettslagets fellesgjeld er plassert i et NIBOR-lån i Nordea. Nedbetalingsplan reforhandles jevnlig (ca. 1 gang i året).

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenr.:	84504514624
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	230 318,00
Innfrielsesdato:	30.05.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenr.:	67144013235
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,76%
Restsaldo	149 042 190,42
Innfrielsesdato:	30.06.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 515,40,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 515,40	

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:	561,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 642,-
Annen formue:	12 130,-
Gjeld:	271 752,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenummer:	84504514624
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenummer:	67144013235
Restsaldo:	269 178,03
Kapitalkostnader:	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 269 178,03,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Siv Heim pr. e-post: siv.heim@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: pynten@styrerommet.no

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 83
PYNTEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i PYNTEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 28. april kl. 18:00 og lukker 1. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/83

Det holdes også et frivillig møte 28. april kl. 18:00 , Aktivitetshuset Fryser'n, Grusveien 2.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av vedtekt §5-2 (3)
7. Sparkesykler fra eksterne aktører
8. Endring av vedtekten § 8-1 Parkering
9. Forslag ved endring av husordensregler.
10. Forslag om Fellesskap på Frysern
11. Fysisk generalforsamling
12. Nytt kapittel i vedtektene – Leie av ekstra bod
13. Sammenslåing av bankkontoer

14. Forslag til endring av § 9-3 i vedtektene.

15. Dannelse av en fremtidsgruppe

16. Utmelding av OBOS

17. Fjorårets vedtak på generalforsamlingen (2025) om å oppgradere tilfluktsrommene, annulleres/oppheves.

18. Opprettelse av dedikert vedlikeholdsfond

19. Omfattende utbygging av flere ladeplasser

20. Endring av vedtekter – bruk av parkeringsplasser med elbillader

21. Orientering og avstemming om ansettelse av daglig leder

22. Valg av tillitsvalgte

23. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i PYNTEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Henning Mørk Werner er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Christine Mørk og Astrid Winderen Viken er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0083 Pynten brl Revisjonsberetning Borettslag 2025.pdf
2. 0083 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550000.

Styrets innstilling

Styret foreslår at det samlede styrehonoraret settes noe ned sammenlignet med tidligere år. Begrunnelsen er at borettslaget i en periode har hatt en daglig leder i en oppstartsfase, noe som har avlastet styret for en noe av det administrative arbeidet som normalt faller på styremedlemmene.

Styret vil samtidig påpeke at avslutningen av bergvarmeprosjektet har medført et betydelig merarbeid for styret i inneværende periode, og at dette er tatt med i vurderingen av honorarnivået.

Styret ber ikke om prosjekthonorar for forrige periode.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 550000

Sak 6

Endring av vedtekt §5-2 (3)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedtektenes § 5-2 (3) sier at borettslaget har ansvar for vedlikehold og utskifting av «ytterdører til boligen».

Slik det har vært praktisert tidligere, er døren inn til leiligheten den enkelte beboers ansvar. «Ytterdør til boligen» tolkes da som inngangsdøren til oppgangen – ikke til leiligheten.

Forslag til vedtekts endringer er bare en formalisering av gjeldene praksis.

Styrets innstilling

Styret viser til at leilighetsdørene er en del av byggets brannsikring, og at borettslaget derfor har et overordnet ansvar. Samtidig har det i praksis vært slik at andelseier selv håndterer vedlikehold og utskifting av egen dør.

Vedtektene er i dag uklare på dette punktet. Styret anbefaler derfor at ansvaret tydeliggjøres ved å skille mellom borettslagets overordnede ansvar og andelseiers praktiske og økonomiske ansvar.

Styret vil samtidig presisere at borettslaget kan bistå andelseiere ved behov, blant annet med vurderinger av dører, koordinering av felles utskifting og veiledning knyttet til brannsikkerhet.

Borettslaget kan være behjelpelig med enkle justeringer og vurderinger av dører, samt innhente og koordinere felles tilbud ved utskifting dersom flere andelseiere ønsker dette samtidig.

Borettslaget kan også gi veiledning eller henvise til fagkyndige, herunder samarbeidspartner Norsk Brannvern.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres slik: § 5-2 (3) – under kapittel Borettslagets ansvar (tillegg) Borettslaget har ansvar for at bygningen er forsvarlig sikret, herunder at leilighetenes ytterdører oppfyller gjeldende krav til brannsikkerhet. Borettslaget kan stille krav til standard, utførelse og tilstand på leilighetsdører. § 5-1 (2) – under kapittel Andelseiers ansvar (tillegg) Andelseier har ansvar for vedlikehold, kontroll og nødvendig utskifting av egen leilighetsdør. Dette inkluderer ansvar for at døren til enhver tid oppfyller gjeldende krav til brannsikkerhet. Kostnader knyttet til dette bæres av andelseier.

Sak 7

Sparkesykler fra eksterne aktører

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har sett at det stadig settes ut el-sparkesykler fra kommersielle aktører på våre fellesområder. Det være seg sykkelparkering, gangveier og lignende. Styret ønsker å forby selskapene fra å sette ut slike el-sparkesykler på Pynten sin eiendom, da de likevel har anledning til å sette de ut ved Narvesen/T-banen. Dette gjennomføres ved å etablere et såkalt "geofence" som gjør at man ikke kan parkere eller sette ut sykler i gitte områder. Juridisk sett så er det enklere for Borettslaget å håndheve slike regler dersom det står i vedtektene våre.

Sparkesyklene står ofte i veien for barnevogner, tilkomst, snørydding og annet, og vi mener en kommersiell aktør ikke skal tjene penger på vår eiendom, i tråd med vedtekter vedrørende forretningsdrift.

Styrets innstilling

Styret anmoder årsmøtet om å forby parkering/utsettelse av el-sparkesykler fra kommersielle aktører og krever oppretting av geofence.

Forslag til vedtak

Legge til nytt kapittel i vedtektene: Parkering og utsettelse av kommersielle el-sparkesykler er forbudt på borettslagets eiendom.

Sak 8

Endring av vedtekten § 8-1 Parkering

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedtektenes kapittel 8 om leie av parkeringsplass eller garasje ble vedtatt på ordinær generalforsamling 02.05.2025. Kapitlet regulerer blant annet antallsbegrensning, brukerplikt og krav til dokumentasjon av bruk.

Styret har etter vedtaket avdekket at parkeringsplasser og/eller garasjer i borettslaget har vært leid ut til personer som ikke er bosatt i Pynten Borettslag. Dette er i strid med intensjonen bak vedtaket fra 2025, som tydelig tok sikte på å sikre beboerne tilgang til de begrensede parkeringsressursene på eiendommen.

Gjeldende ordlyd i § 8-1 bruker begrepet «andelseier», men presiserer ikke at vedkommende må være bosatt i borettslaget. Dette har skapt en utilsiktet åpning som styret nå ønsker å lukke gjennom en tydelig vedtektsendring.

Parkeringsplasser og garasjer er en knapp ressurs. Det er styrets klare oppfatning at disse utelukkende skal være tilgjengelig for dem som faktisk bor og har sin daglige virksomhet på eiendommen – ikke for utenforstående. En klar presisering i vedtektene vil sikre rettferdig fordeling og gi styret et tydelig hjemmelsgrunnlag for å avslutte leieforhold som ikke oppfyller kravet.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget vedtas. Presiseringen er nødvendig for å lukke en utilsiktet åpning i gjeldende vedtekter, og for å gi styret et klart grunnlag til å håndheve at parkeringsressursene i Pynten forbeholdes borettslagets egne beboere.

Forslag til vedtak
Vedtektenes § 8-1 endres fra: «Ingen andelseier kan leie mer enn én parkeringsplass eller garasje.» Til: «Kun beboere i Pynten Borettslag kan leie parkeringsplass eller garasje. Med beboer menes andelseier eller godkjent fremleietaker som har sin faste bolig i borettslaget. Ingen beboer kan leie mer enn én parkeringsplass eller garasje.»

Sak 9

Forslag ved endring av husordensregler.

Forslag fremmet av:
Miriam Susanna Myhra

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

At alle får en god oversikt over hva som er tatt ut og hva som er lagt til. Og at hver paragraf stemmes over hver for seg. Når endringer skal gjøres og mye gjøres om, kan man være uenige i noe og enig i noe annet.

Styrets innstilling

Styret mener dette er en godt måte å gjøre det på i femtiden. Forslaget bør vedtas. Endringene må markeres på en slik måte at det er enkelt for andelseieren å forstå hva som endres/erstattes.

Forslag til vedtak

Når styret forslår endringer i husordensregler :

At det skrives tydelig:

-hva som er tatt ut (f.eks. endre teksten til rød farge.)

-hva som er lagt til (f.eks tekst med understrek el.l.)

-At man stemmer per sak/paragraf og ikke alt samlet.

Sak 10

Forslag om Fellesskap på Frysern

Forslag fremmet av:
Miriam Susanna Myhra

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at Frysern kan lånes gratis av beboere som ønsker å arrangere sosiale sammenkomster for økt trivsel i borettslaget vårt. For noen år siden ble det bl.a. arrangert Kinokvelder osv.

Eksempler på arrangementer: Nabosamlinger for økt trivsel, kinokveld, spillkveld, hobbyverksted, klesbytte eller byttemarked,

Det er ikke behov for en egen sosial komité.

Styrets innstilling

Styret syntes dette er et godt forslag. Men det må da være åpen påmelding for alle beboere i Pynten til alle arrangementer,

Forslag til vedtak

Beboere som ønsker det kan selv ta initiativ til sosial samling for Pyntens beboere på Frysern. Styret sender ut invitasjon via vibbo. Det settes enkle rammer, f.eks. at gratis utlån gjelder på tidspunkter lokalet uansett står ledig.

Sak 11

Fysisk generalforsamling

Forslag fremmet av:
Miriam Susanna Myhra

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

De siste årene har generalforsamlingen blitt gjennomført digitalt. Det gjør det enkelt å stemme, men vi mister noe viktig: en reell dialog/diskusjon, fellesskap og muligheten til å se og høre dem som leder borettslaget. En generalforsamling er borettslagets viktigste demokratiske arena – ikke bare for å stemme, men for å diskutere.

Vi foreslår at generalforsamlingen gjennomføres fysisk. Én fysisk samling i året kan bidra til mer åpenhet, tillit og reell medbestemmelse - en god investering for fellesskapet vårt.

Fordeler:

• Reell diskusjon om aktuelle saker

• Mulighet til å stille spørsmål direkte i plenum

• Bedre innsyn i styrets arbeid

• Styrket dialog og fellesskap

• Bedre forståelse av sakene

• Høre ulike synspunkter før beslutninger tas.

• Finne gode løsninger i fellesskap.

• Mer åpenhet, tillit og medbestemmelse

Forslaget handler om å styrke både dialogen, demokratiet og fellesskapet i borettslaget vårt.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslag 1 ikke vedtas, og at forslag 2 vedtas.

Styret deler forslagsstillers ønske om bedre dialog, åpenhet og fellesskap, og anerkjenner at fysisk oppmøte har kvaliteter som ren digital gjennomføring ikke fullt ut erstatter.

Om OBOS Hybrid Årsmøte

OBOS tilbyr en hybrid løsning der beboere kan velge mellom fysisk oppmøte og digital deltakelse. De som møter fysisk kan delta i diskusjoner, stille spørsmål, fremme benkeforslag og stemme på vanlig måte. Digitale deltakere følger en egen plattform der de kan avgi stemme og følge saksgangen. Møtet strømmes ikke til de digitale deltakerne — de fysisk oppmøtte har debatten seg imellom, mens digitale deltakere forholder seg til sakslisten og stemmer digitalt.

Fordeler med hybrid fremfor rent fysisk

Erfaringen fra borettslag av vår størrelse er at rent fysiske generalforsamlinger sjelden trekker mer enn 40–50 deltakere. Med digital eller hybrid løsning har deltakelsen vært betydelig høyere. En overgang til kun fysisk oppmøte vil sannsynligvis redusere den demokratiske deltakelsen.

Hybrid ivaretar flere av fordelene forslagsstiller etterspør — reell diskusjon, mulighet til å stille spørsmål i plenum, benkeforslag og å se og høre styret — samtidig som terskelen holdes lav for dem som av ulike grunner ikke kan møte fysisk.

Utfordringer med hybrid

En kjent svakhet med hybridløsningen er at de som deltar digitalt ikke får med seg diskusjonene som foregår i det fysiske møtet. Det betyr at digitale deltakere kan stemme uten å ha hørt alle argumenter og synspunkter. Dette er ikke ideelt, men styret mener det likevel er bedre enn å utelukke dem helt fra å delta.

Forslag til vedtak 1

Generalforsamlingen gjennomføres fysisk.

Forslag til vedtak 2

Generalforsamling gjennomføres med hybrid løsning (Fysisk + Digital)

Sak 12

Nytt kapittel i vedtektene – Leie av ekstra bod

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Borettslaget disponerer et antall ekstraboder som leies ut til beboere. Styret har over flere år kartlagt tilgjengelige ekstraboder, og det er utarbeidet kontrakt og regelverk for bodutleie. Per i dag er imidlertid denne ordningen ikke regulert i vedtektene.

Styret ønsker å vedtektsfeste at ekstra boder kun kan leies ut til beboere i borettslaget. En slik bestemmelse vil sikre at borettslagets fellesressurser kommer beboerne til gode, og gi styret et tydelig hjemmelsgrunnlag for å håndheve utleieordningen.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Det opprettes et nytt kapittel i vedtektene med følgende ordlyd: Leie av ekstra bod 1-1 Leieregler (1) Ekstra boder i borettslagets fellesarealer kan kun leies ut til beboere i Pynten Borettslag. 2 Bruk av bod (1) Boden skal kun benyttes til oppbevaring av personlige eiendeler. Oppbevaring av brannfarlige, eksplosive eller miljøfarlige stoffer er ikke tillatt. (2) Leietaker er ansvarlig for å holde boden i ordentlig stand. 3 Opphør av leieforhold (1) Ved salg av andel, eller dersom leietager av annen grunn opphører å bo i borettslaget, opphører retten til ekstra bod. (2) Dersom leietaker ikke overholder sine forpliktelser etter dette kapittel, kan styret si opp leieforholdet med umiddelbar virkning. 4 Styrets myndighet Styret fastsetter leievilkår, herunder leiepriser og nærmere regler for bruk og tildeling av ekstra boder. Styret har mandat til å føre kontroll med at bestemmelsene i dette kapittel overholdes.

Sak 13

Sammenslåing av bankkontoer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget har i dag flere bankkontoer hos tidligere Lån og Spar (nå en del av OBOS-banken) som har vært inaktive over lang tid. To av disse kontoene er over 20 år gamle og inneholder småbeløp som ikke er i aktiv bruk.

Kontoene stammer fra tiden da banken het Lån og Spar, og er klassifisert som øremerkede bankinnskudd i regnskapet. Ifølge regnskapets noter er øremerkede bankinnskudd midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt. Ettersom midlene opprinnelig ble øremerket av generalforsamlingen, kreves det også et vedtak i generalforsamlingen for å frigiøre og overføre disse midlene.

Forretningsfører (OBOS) har bekreftet at overføring av saldoene fra disse kontoene krever vedtak på generalforsamlingen.

Styret mener det er hensiktsmessig å samle disse midlene av følgende grunner:

• **Forenkling av økonomistyringen:** Færre kontoer gir bedre oversikt og enklere forvaltning for styret og forretningsfører.

• **Småbeløpene gjør ingen nytte:** Kontoene inneholder småbeløp som ikke er øremerket til konkrete, aktive formål.

Ryddighet: Det er god praksis å avvikle kontoer som ikke lenger har et aktivt formål

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Det totale beløpet på 206720,57kr pr 09.04.2026 flyttes til sparekonto.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å avslutte følgende kontoer hos OBOS-banken (tidligere Lån og Spar): – Konto 9820 16 70586 (Øremerkede midler fond 1) – Konto 9820 16 70594 (Øremerkede midler fond 2) Gjenværende saldoer på de to kontoene overføres til borettslagets sparekonto i OBOS-banken. Styret gis fullmakt til å gjennomføre de praktiske sidene av overføringen i samarbeid med forretningsfører.

Sak 14

Forslag til endring av § 9-3 i vedtektene.

Forslag fremmet av:
John Pløger

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til endring av § 9-3 i vedtektene. Endringen blir § 9-3 (3)

Endringer:

- Styret har juridisk ansvar for dets økonomiske beslutninger og vedtak, også omkring vedlikehold og anleggsprosjekter.

- Styret kan ikke uten borettslagets godkjenning foreta økonomiske disposisjoner over 100.000 kr.

- Ved anleggsarbeider eller renoveringsprosjekter over 100.000 kr skal det fremlegges minst 2-3 alternativer for beboerne.

- Borettslaget har minst 12 uker til å diskutere prosjektforslag, disposisjoner og tilbud over 100.000 kr.

Begrunnelse:

Styret har via et ekstraordinært årsmøte (med dets minimale 16 dages varsel og med deltakelse av få medlemmer) gjort et vedtak om bergvarme som setter borettslagets økonomi på kanten. Vi fikk ikke noen alternativer å ta stilling til, selv om flere beboere ønsket dette. Vi ble påført en utgift på 40 mill kroner uten å kunne diskutere mulige alternativer. Styret sier nå, dette går i ett med de gevinster vi har med Norgespris. Men Norgespris varer kun til 2027 og mulig å forlenge til 2029. Etter dette har vi over 1 mill i låneutgifter per år bare for bergvarme. Nye økninger av fellesutgifter blir resultatet.

Dernest fikk vi en 50% ansettelse til over 500.000 kr per år som styret vedtok på egen hånd.

Styret sier prosessen omkring bergvarme er i overensstemmelse med hva offentlighets-loven krever av borettslag, men et styre trekker ikke en slik omkostning ned over hodet på medlemmene ved å ha en kort prosess uten dialog.

Jeg mener personlig, at Vedtektens §9-3 (2) 1 og §12-3, og kanskje også §12-5 i Borettslagsloven, problematiserer styrets fremgangsmåte.

For å sikre en bred debatt om våre investeringer må vedtektene endres, og det må bli et krav at beboere i store prosjekter skal ha minst to-tre tilbud å ta stilling til.[1]

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget stemmes mot.

Styret har i forkant av generalforsamlingen gjennomført et drøftingsmøte med forslagsstiller for å bedre forstå bakgrunnen for forslaget. Gjennom denne dialogen har styret fått en god forståelse av at intensjonen bak forslaget handler om et ønske om mer åpenhet og bedre dialog rundt økonomiske beslutninger og investeringer i borettslaget. Dette er et ønske styret både forstår og tar på alvor.

Styret må likevel fraråde forslaget slik det er formulert, og vil forklare hvorfor:

Styret har allerede et juridisk ansvar for de økonomiske beslutningene i borettslaget, i henhold til borettslagsloven. Ansvaret for forsvarlig drift og vedlikehold ligger hos styret, og dette er ikke noe som behøver å vedtektsfestes på nytt. Pynten Borettslag har en årlig omsetning på over 30 millioner kroner, og det gjennomføres jevnlig vedlikeholdsprosjekter og nødvendige jobber som enkeltvis koster over 100 000 kroner. Mange av disse handler rett og slett om å oppfylle styrets lovpålagte vedlikeholdsplikt – for eksempel akutte reparasjoner, utbedring av lekkasjer og lignende.

Dersom styrets økonomiske handlingsrom begrenses til 100 000 kroner, det kreves minst to til tre alternativer ved alle anskaffelser over dette beløpet, og beboerne i tillegg skal ha minst tolv uker til å diskutere hvert enkelt prosjekt, vil det i praksis gjøre styret ute av stand til å handle raskt når det trengs. Et konkret eksempel: da det oppstod fuktskader i kjellerboden i Mellombølgen 16, måtte styret kunne reagere umiddelbart. Med forslagets begrensninger ville en slik situasjon ikke kunne håndteres i tide.

Styret er demokratisk valgt av generalforsamlingen, og det er gjennom årsmøtet at beboerne utøver sin innflytelse over borettslagets drift og prioriteringer. Forslaget vil i praksis frata styret den myndigheten som trengs for å ivareta vedlikeholdsplikten og sikre forsvarlig drift.

Samtidig tar styret med seg den underliggende tilbakemeldingen: styret vil i fremtiden legge opp til en grundigere gjennomgang og bedre involvering av beboerne når det gjelder større investeringer i borettslaget. Styret ønsker god dialog med beboerne og ser verdien av at viktige prioriteringer kommuniseres tydelig.

Forslag til vedtak

Endringen blir § 9-3 (3) Endringer: Styret har juridisk ansvar for dets økonomiske beslutninger og vedtak, også omkring vedlikehold og anleggsprosjekter. Styret kan ikke uten borettslagets godkjenning foreta økonomiske disposisjoner over 100.000 kr. Ved anleggsarbeider eller renoveringsprosjekter over 100.000 kr skal det fremlegges minst 2-3 alternativer for beboerne. Borettslaget har minst 12 uker til å diskutere prosjektforslag, disposisjoner og tilbud over 100.000 kr.

Sak 15

Dannelse av en fremtidsgruppe

Forslag fremmet av:
John Pløger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har en anstrengt økonomi som bør vurderes langsiktig. Andre planer trenger seg på: Kommunen har vedtatt en plan som har tittelen 'Bergkrystallen torv'. Dette prosjekt gir oss flere beboere og biler, hvilket vi bør debattere, men også en mulighet for å være med på å skape et aktivt Bergkrystallen med næringsliv/handel, kontorer, flere fellesrom og møtesteder.

Styrets innstilling

Opprettelse av en fremtidsgruppe for Borettslaget støttes. Styret foreslår at forslagsstiller leder denne, og setter opp en konkret agenda sammen med resten av gruppa for å forme hva man skal jobbe med. Styret kan evt delta med 1 medlem

Forslag til vedtak

Styret nedsetter en gruppe til å organisere en felles beboer dialog om Pyntens fremtid.

Sak 16

Utmelding av OBOS

Forslag fremmet av:
John Pløger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som det er mange bekjent er OBOS ikke lengre borettslagenes fellesskap, men en bolig-spekulativ aktør. Vi betaler mange penge til OBOS og samtidig gir vi via Borettslagsloven §7-2 og vedtektenes §13-1 OBOS enerett til å bestemme over forhold som *alene* angår Borettslaget. Vi har ikke beboerdemokrati i forhold til OBOS. Les eventuelt Kapitel 10 i Borettslagsloven.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget stemmes ned.

Styret har i forkant av generalforsamlingen hatt et drøftingsmøte med forslagsstiller for å bedre forstå bakgrunnen for forslaget. Gjennom denne dialogen forstår styret at forslaget springer ut av et ønske om mer innsyn i og innflytelse over hvordan borettslagets midler forvaltes, og en bekymring for OBOS sin rolle som boligbyggelag. Dette er et engasjement styret setter pris på.

Styret vil likevel fraråde forslaget, og ønsker å forklare hvorfor:

Hva OBOS-tilknytningen innebærer for oss

Pynten Borettslag er tilknyttet OBOS som boligbyggelag. Det betyr at OBOS er vår forretningsfører, men det betyr ikke at OBOS styrer borettslaget. Det er generalforsamlingen som er øverste myndighet i Pynten Borettslag, jf. vedtektene § 11-1, og det er styret som er ansvarlig for den daglige driften. OBOS leverer administrative tjenester på oppdrag fra styret – ikke omvendt.

Når det gjelder vedtektenes § 13-1 (2), som forslagsstiller viser til, gjelder OBOS sin godkjenningsrett kun tre svært begrensede områder: vilkår for å være andelseier, bestemmelser om forkjøpsrett, og selve godkjenningsbestemmelsen. Alle andre vedtektsendringer og beslutninger gjøres av generalforsamlingen alene, uten OBOS sitt samtykke.

Hva vi ville miste ved en utmelding

OBOS-tilknytningen gir borettslaget en rekke tjenester og fordeler som det er viktig å være klar over før man vurderer utmelding. Blant annet har vi i dag garantert betaling av felleskostnader gjennom OBOS Factoring, som betyr at borettslaget får overført felleskostnadene hver måned uavhengig av om enkeltbeboere betaler for sent eller ikke. Beboerne har forkjøpsrett knyttet til OBOS-medlemskap, som er en verdifull rettighet ved kjøp av bolig. I tillegg har vi tilgang til OBOS sitt apparat for forretningsførsel, regnskap, juridisk rådgivning, forsikringsavtaler og kollektive avtaler for blant annet strøm.

Alt dette måtte erstattes dersom borettslaget melder seg ut. Å engasjere en advokat som forretningsfører og et eget revisjonsfirma vil med stor sannsynlighet bli vesentlig dyrere enn dagens ordning, og det er usikkert om et frittstående borettslag med 566 enheter vil oppnå like gode vilkår på lån, forsikring og andre kollektive avtaler som vi får gjennom OBOS.

Utmelding er en krevende juridisk prosess

Å melde seg ut av OBOS innebærer ikke at man «stifter et eget borettslag» – Pynten Borettslag er allerede et selvstendig borettslag med eget organisasjonsnummer. En utmelding ville derimot kreve at borettslaget løsriver seg fra boligbyggelaget, noe som er regulert i borettslagsloven og vil kreve vedtektsendringer med 2/3 flertall. Det vil også utløse behov for reforhandling av en rekke avtaler.

Styret mener dette er en prosess der risikoen og kostnadene er vesentlig høyere enn det forslagsstiller legger til grunn, og at beboerne bør ha et langt tydeligere bilde av de reelle konsekvensene før man eventuelt setter i gang et slikt arbeid.

Styrets vurdering

Styret mener at OBOS-tilknytningen samlet sett tjener beboerne godt. De tjenestene vi mottar, de kollektive avtalene vi nyter godt av, og den tryggheten garantert betaling av felleskostnader gir, representerer en betydelig verdi for borettslaget.

Styret anbefaler at forslaget stemmes ned.

Forslag til vedtak

Styret nedsetter en gruppe som undersøker muligheten for at en Advokat kan være forretningsførere og finne et revisjonsfirma som kan styre økonomien. Målet er ved årsmøtet 2027 å kunne ta stilling til den informasjon vi får, og få en debatt om hvordan, vi kan melde oss ut av OBOS og stifte et eget borettslag.

Sak 17

Fjorårets vedtak på generalforsamlingen (2025) om å oppgradere tilfluktsrommene, annulleres/oppheves.

Forslag fremmet av:
Anne Sandøy

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- Vi har ingen anelse om hva dette vil koste. Siden styret ikke har fått ferdig verken en faglig gjennomgang eller en økonomisk analyse av en slik oppgradering før generalforsamlingen, ønsker jeg at vedtaket fra i fjor annulleres helt. Dette for at ikke utgiftene skal løpe løpsk et helt år til.
- Ved oppgradering av tilfluktsrom skal det skje i henhold til dagens forskrifter, det nytter ikke å kun etablere f.eks. toaletter og tilgang til vann. Det blir dermed veldig mye arbeid og penger ut. Hvor mye vil det utgjøre som økning på husleia? Er vi villige til å gjøre det, dersom husleia øker med 1000 kroner i måneden? 2000? Hvis vi ikke får råd til eller lån til å legge nye tak eller gjøre annet vedlikehold?
- Når styret får en skikkelig økonomisk oversikt hva dette vil koste oss, og hvordan dette vil påvirke andre, nødvendige vedlikeholdsoppgaver, går det an å legge det fram for generalforsamlingen til avstemming igjen, enten det skjer til neste år, eller ved en ekstraordinær generalforsamling.
- Det er langt større risiko for f.eks. alvorlige vannskader i blokkene, enn det er for krig med bomber. Vi kan leve uten oppgraderte tilfluktsrom, men vi kan ikke leve med f.eks. tak som lekker. Jeg synes ikke det er riktig å prioritere å oppgradere tilfluktsrom, når økonomien i borettslaget er så presset som den er, og det er mange andre oppgaver som haster mer.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om å annullere vedtaket fra generalforsamlingen 2025 om oppgradering av tilfluktsrommene.

Styret har per dags dato ikke gjennomført en tilstrekkelig faglig eller økonomisk analyse av hva en slik oppgradering vil koste, eller hvordan det vil påvirke borettslagets øvrige vedlikeholdsplan og økonomi. En oppgradering i henhold til gjeldende forskrifter vil være betydelig og omfattende.

Styret har imidlertid allerede bestilt en rapport og kartlegging av tilfluktsrommene. Når denne foreligger, vil den bli presentert for beboerne og behandlet på et eget møte. Alle beboere vil bli informert når rapporten er klar.

Når en fullstendig kostnads- og konsekvensanalyse foreligger, vil styret legge saken frem

Styrets innstilling: Forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Fjorårets vedtak på generalforsamlingen (2025) om å oppgradere tilfluktsrommene, annulleres/oppheves.

Sak 18

Opprettelse av dedikert vedlikeholdsfond

Forslag fremmet av:
Anne Sandøy

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- Styret har nevnt at de har begynt å bygge egenkapital igjen, etter at alt ble brukt i forbindelse med utgifter til bergvarmeprosjektet. Vi vet av styrets oversikt (jan. 2026) at vi står overfor kostbart vedlikehold i årene framover. Det er ikke lenger like gunstig å låne penger som det en gang var. Det å låne penger senere, vil kun forskyve utgiftene til dem som bor her på et senere tidspunkt. Det er også viktig å ha nok likvide midler tilgjengelig til både akutt og planlagt, nødvendig vedlikehold. Penger til daglig drift bør styret ha i en egen pott som holdes utenom.
- For å få en mer rettferdig fordeling av utgiftene, bør vi ha et dedikert vedlikeholdsfond, en liten sum som samles inn på husleia hver måned. Da blir alle med på å betale litt for nødvendig vedlikehold, ut fra hvor lenge man bor her. Et vedlikeholdsfond skal bl.a. sikre at vi har egenandel nok til framtidige lån, at vi kan sikre gunstigst mulig lånebetingelser og slipper å låne dyrt, at vi slipper å ta opp lån på lån for hver ting som må gjøres, og at vi forhindrer en brå økning av husleia.
- Siden det kan være vanskelig å vite hva som trengs, foreslår jeg at vi begynner med å trekke 100 kr. pr. mnd. fra hver andel/leilighet til fondet, bare for å komme i gang. Styret får så i oppdrag å lage en tydelig oversikt over hva som vil være et fornuftig vedlikeholdsfond for framtidig vedlikehold, og hvor fort det bør opparbeides. Så skal dette presenteres på generalforsamlingen neste år og diskuteres der. Da ser vi om summen bør justeres, og får en begrunnelse for det. Vi får også et bedre utgangspunkt for å bestemme eventuelle endringer.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positiv til intensjonen bak forslaget og anerkjenner behovet for en mer langsiktig og forutsigbar økonomiforvaltning. Et solid økonomisk fundament er avgjørende for å kunne håndtere både planlagt og akutt vedlikehold uten brå økninger i felleskostnadene.

Styret vil imidlertid presisere at dette ikke vil være et tradisjonelt fond, men en dedikert konto øremerket større, akutte vedlikeholdsoppgaver. Styret gjør allerede i dag dette – det bygges løpende opp en buffer på en egen konto som holdes adskilt fra midler til daglig drift.

Styret er enig i at dette arbeidet bør formaliseres og gjøres mer transparent overfor beboerne. Styret vil derfor få i oppdrag å utarbeide en tydelig oversikt over hva som vil være et fornuftig nivå på denne kontoen, hvor raskt den bør bygges opp, og hvordan den skal forvaltes. Dette vil bli presentert og diskutert på generalforsamlingen i 2027, slik at beboerne får et godt grunnlag for å ta stilling til eventuelle justeringer i månedlig innbetaling.

Forslaget om å starte med 100 kr per andel per måned tas med i den videre vurderingen. Men ihht loven skal vedlikehold fordeles etter fordelingsnøkkel, så dette vil eventuelt bli krevd inn etter fordelingsnøkkel.

Forslag til vedtak
Det skal opprettes et dedikert vedlikeholds konto for framtidig vedlikehold. Styret legger frem plan ved neste generalforsamling

---

Sak 19
Omfattende utbygging av flere ladeplasser

Forslag fremmet av:
Jørgen Messel

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg står i kø for å få p-plass med lademuligheter. Beskjeden fra OBOS er at jeg må smøre meg med tålmodighet, fordi ventelisten er lang og de som har ventet lengst har stått på liste i 4-5 år. Med el-bil salget i Norge, og miljøprofilen dette landet har valgt, er dette altfor dårlig av et så stort brl.

Det har også kommet klager på de felles ladeplassene i Mellombølgen, fordi det er vanskelig å få ledig plass der. Det er ikke tilstrekkelig med lademuligheter for el-bil eiere, og dette må brl få endret.

Styrets innstilling
Styret deler bekymringen og anerkjenner at dagens situasjon med lange ventelister og utilstrekkelig ladekapasitet ikke er tilfredsstillende. Behovet for lademuligheter vil bare øke i takt med den fortsatte veksten i elbilsalget, og dette er en utfordring borettslaget må ta på alvor.

Styret har allerede påbegynt et forprosjekt for å kartlegge mulighetene for utbygging av lademuligheter på samtlige parkeringsplasser i borettslaget. Prosjektet ble dessverre ikke ferdigstilt før årets generalforsamling, og styret kan derfor ikke legge frem en fullstendig plan eller konkrete tall nå.

Styrets ambisjon er at det på sikt ikke skal være et skille mellom elbilplasser og vanlige parkeringsplasser – men at samtlige plasser i borettslaget skal ha mulighet for lading. Dette vil gi en mer rettferdig og fremtidsrettet løsning for alle beboere, uavhengig av hvilken plass man disponerer.

Styret vil også påpeke at forslaget slik det er formulert – med utbygging på 30–40 eksisterende plasser – reiser en rekke uavklarte spørsmål. Det vil være problematisk å kun oppgradere et utvalg av plassene, da dette umiddelbart skaper spørsmål om hva som skal skje med de beboerne som allerede leier disse plassene. Skal

de prioriteres, flyttes eller tilbys en annen plass? Dette er problemstillinger som må utredes grundig før et vedtak kan fattes, og som understreker behovet for en helhetlig løsning fremfor en delvis utbygging.

I forbindelse med kartleggingen vil styret også vurdere om leien for parkeringsplasser må justeres opp for å bidra til å dekke investeringskostnadene. En slik vurdering må ses i sammenheng med valgt finansieringsmodell og den totale kostnadsrammen for prosjektet.

Siden forprosjektet ikke er ferdigstilt og generalforsamlingen derfor ikke har tilstrekkelig grunnlag til å fatte et godt vedtak i saken, **anbefaler styret at forslaget stemmes ned ved årets generalforsamling**. Saken vil i stedet bli behandlet på en ekstraordinær generalforsamling eller på ordinær generalforsamling i 2027, når en fullstendig plan og finansieringsmodell foreligger.

Forslag til vedtak

Investere i infrastrukturen for strømleveransen og få på plass ladestolper på 30-40 eksisterende p-plasser.

Sak 20

Endring av vedtekter – bruk av parkeringsplasser med elbillader

Forslag fremmet av:
Marvin David Amoroso

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sameiet/borettslaget har et begrenset antall parkeringsplasser med elbillader. Forslaget gjelder å endre vedtektene slik at disse plassene prioriteres for beboere med elbil, og at fossilbiler benytter parkeringsplasser uten ladetilgang.

Styrets innstilling

Styret forstår intensjonen bak forslaget og er enig i at parkeringsplasser med lademulighet bør benyttes av dem som faktisk har behov for lading. Det er rimelig at beboere med elbil prioriteres på plasser med ladetilgang, og at disse ikke opptas av fossilbiler.

Forslaget må imidlertid ses i sammenheng med styrets pågående forprosjekt for utbygging av lademuligheter på samtlige parkeringsplasser i borettslaget, som omtalt i sak 19. Styrets langsiktige ambisjon er nettopp å fjerne skillet mellom elbilplasser og vanlige plasser ved å gi alle plasser lademulighet. Dersom dette realiseres, vil problemstillingen som forslaget adresserer løse seg selv.

Å endre vedtektene nå, før en helhetlig plan for parkeringsarealene er på plass, kan skape unødige komplikasjoner. En vedtektsendring som regulerer bruken av dagens ladeplasser vil kunne komme i konflikt med den fremtidige løsningen, og det er uklart hvordan eksisterende leieavtaler skal håndteres i en overgangsperiode.

Styret anbefaler derfor at dette forslaget – i likhet med Sak 19 – utsettes til en helhetlig plan for borettslagets parkeringsarealer og ladeinfrastruktur er utarbeidet og klar til behandling. De to sakene henger tett sammen og bør behandles samlet.

Styrets innstilling: **Forslaget stemmes ned. Saken behandles samlet med Sak 19 på ekstraordinær generalforsamling eller ordinær generalforsamling 2027, når en fullstendig plan for ladeinfrastruktur og parkeringsarealer foreligger.**

Forslag til vedtak

Forslag:

Vedtektene endres slik at parkeringsplasser med elbillader forbeholdes kjøretøy som kan benytte lader. Beboere med elbil skal prioriteres ved bruk av disse plassene, mens fossilbiler (bensin/diesel) skal benytte parkeringsplasser uten ladetilgang.

Begrunnelse:

Det er få parkeringsplasser med elbillader, og disse bør benyttes av beboere med reelt ladebehov. Forslaget sikrer en mer rettferdig og hensiktsmessig bruk av parkeringsarealene.

Sak 21

Orientering og avstemming om ansettelse av daglig leder

Forslag fremmet av:
Kjersti Witzøe Østlie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker en ny orientering og en avstemming av om borettslaget skal ha en daglig leder. Gjennomgang av stillingsbeskrivelsen.

Styrets innstilling

Daglig leder skal ivareta borettslagets administrative drift og avlaste styret i løpende oppgaver. Formålet med stillingen er å sikre kontinuitet i oppfølging av saker, ivareta og systematisere kunnskap og historikk, samt bidra til opprydding og etablering av struktur i borettslagets fysiske og digitale arkiver, systemer og plattformer.

Hovedoppgaver:

- håndtere og følge opp henvendelser fra beboere
- sørge for at henvendelser besvares korrekt innen rimelig tid, ut fra tilgjengelig kapasitet
- administrere utleien av Fryser'n, herunder booking, betaling, kommunikasjon og oppfølging
- forberede saker til styret, være styrets sekretær på styremøter og følge opp styrevedtak
- kontrollere og følge opp inngående fakturaer, samt ha løpende dialog med forretningsfører og leverandører
- bidra til opprydding i arkiver og systemer, samt utvikling av rutiner og tydelig oppgave- og ansvarsfordeling, mellom ansatte og styret, og i møte med forretningsfører

Daglig leder har ikke selvstendig beslutningsmyndighet utover det styret delegerer. Styret har det overordnede ansvaret for forvaltningen av borettslaget.

Stillingen er i en oppstarts- og oppbyggingsfase. En vesentlig del av kapasiteten går per i dag til løpende administrasjon, beboerhenvendelser og oppfølging av utleie, og flere oppgaver knyttet til struktur, system og rutiner er derfor ikke ferdigstilt.

STYRETS INNSTILLING

Styret legger til grunn at ansettelse og organisering av daglig leder er styrets ansvar etter burettslagslova § 8-8, og dermed i utgangspunktet ikke er en sak for generalforsamlingen.

Styret har likevel ingen innvendinger mot at forslaget behandles og stemmes over.

Styret redegjør nedenfor for bakgrunnen for engasjementet og erfaringene så langt.

Bakgrunn for engasjementet
Daglig leder ble engasjert i en 50 % stilling fra 01.09.2025 til 31.08.2026, med planlagt evaluering i august 2026.

Bakgrunnen for engasjementet var et økende behov for administrativ kapasitet, herunder avlastning av styret i løpende oppgaver, behov for kontinuitet i oppfølging av saker og systemer, samt behov for opprydding i borettslagets arkiver og etablering av struktur og rutiner.

Styret erfarte over tid at arbeidsmengden ikke var forenlig med et styre bestående av frivillige, og at det var behov for en dedikert administrativ ressurs.

Kontinuitet
Styret har lagt særlig vekt på behovet for kontinuitet. I et borettslag vil utskifting av styremedlemmer innebære risiko for tap av kunnskap, historikk og etablerte rutiner. En ansatt, administrativ ressurs kan bidra til å sikre nødvendig kontinuitet og stabilitet i forvaltningen.

Erfaringer så langt
Styret vurderer at ordningen dekker et reelt behov i den daglige driften. Arbeidet har i hovedsak bestått i løpende administrasjon, håndtering av beboerhenvendelser og oppfølging av utleievirksomheten.

Samtidig er stillingen i en oppstarts- og oppbyggingsfase. Det foreligger et betydelig etterslep knyttet til opprydding, systematisering, rutineutvikling og avklaring av oppgave- og ansvarsfordeling, og en vesentlig del av dette arbeidet gjenstår.

Videre oppfølging
Styret har lagt opp til evaluering av ordningen i juli 2026. På bakgrunn av denne evalueringen vil styret ta stilling til om det skal etableres en fast stilling fra 01.09.2026, og hvilket omfang stillingen i så fall skal ha.

Avstemningen vil inngå som en del av styrets beslutningsgrunnlag. Styret vil legge vekt på generalforsamlingens syn, men vil fatte endelig beslutning innenfor sitt ansvarsområde.

Forslag til vedtak 1
Generalforsamlingen ønsker ikke at det opprettes en fast stilling fra 01.09.2026.

Forslag til vedtak 2
Generalforsamlingen gir sin tilslutning til at styret, etter gjennomført evaluering, kan vurdere og eventuelt opprette en fast stilling fra 01.09.2026. Stillingsprosent og nærmere innretning fastsettes av styret.

Sak 22

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Henning Mørk Werner

  Jeg stiller til gjenvalg som styreleder i Pynten Borettslag. Jeg vet at det siste året har vært krevende, og jeg forstår at ikke alle er enige i alle beslutninger som er tatt. Jeg har alltid handlet ut fra hva jeg mener er best for Pynten på lang sikt, og jeg tar med meg erfaringene inn i det videre arbeidet. Fremover vil jeg prioritere åpen dialog med beboerne, langsiktig økonomisk planlegging og oppfølging av pågående prosjekter. Jeg håper på din tillit til å fortsette dette arbeidet

- Morta Kacion

  Jeg har vært styreleder i ett borettslag i to år og har ledelsesutdanning. Jeg er opptatt av godt samarbeid, tydelig kommunikasjon, ærlighet.
  Jeg spiller på lag, er kreativ og løsningsorientert, og ønsker å bidra til et trygt og inkluderende bomiljø for oss alle. Håper på deres tillit.

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

- Bo Roger Ritell

  Bor i borettslaget. Vil derfor agere i alle saker i andelseiernes interesse. Er kyndig og har meget lang erfaring innen økonomi og administrasjon. Står til disposisjon hvis noen ønsker å stemme på en uavhengig kandidat med integritet med borettslagets beste i mente.

- Daniel Røste

  For jeg er interessert i styrevervet og hva det medfører. Jeg tror styret har godt av litt nytt blod, og jeg tror jeg vil være en god, ærlig og arbeidsglad kandidat som vil det beste for borettslaget.

- Eddie Takle Rørvig

  Eddie har vært i byggebransjen i over 20 år, har god kunnskap om bygg, vedlikehold og byggesaker. Han har stort engasjement for fellesområder og brannsikkerhet, og er med i Beredskapskomiteen. Han ønsker å bidra til et godt bomiljø her i Pynten borettslag.

- Henning Mørk Werner

  Hvis du ikke har stemt på meg som styreleder. Ønsker jeg at du stemmer på meg som styre medlem, slik at jeg kan får overført erfaring og kunnskap til nye leder.

- Jacob Andreas Opskar

  Jeg er en 28 år gammel mann som nylig flyttet inn i Pynten i november som førstegangskjøper av bolig. Til daglig jobber jeg med arkiv og informasjonsforvaltning i Finansdepartementet hvor jeg har bred erfaring innen informasjonsforvaltningsfaget, større prosjektarbeid, gjennomføring av offentlige anskaffelser, kontakt med leverandører og lignende. Jeg har meldt meg som kandidat til styre fordi jeg i forlengelse av min jobb har en interesse for styrets arbeid med forvaltningen av borettslagets avtaler, økonomi, vedlikeholdsarbeid og andre driftsoppgaver. Jeg ønsker jeg å bidra til at Pynten skal være et godt og hyggelig sted og bo, og tror at jeg kan representere en noe yngre gruppe beboere i nabolaget.

- Morta Kacion

  Jeg har vært styreleder i ett borettslag i to år og har ledelsesutdanning. Jeg er opptatt av godt samarbeid, tydelig kommunikasjon, ærlighet.

Jeg spiller på lag, er kreativ og løsningsorientert, og ønsker å bidra til et trygt og inkluderende bomiljø for oss alle. Håper på deres tillit.

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

- Bo Roger Ritell

  Bor i borettslaget. Vil derfor agere i alle saker i andelseiernes interesse. Er kyndig og har meget lang erfaring innen økonomi og administrasjon. Står til disposisjon hvis noen ønsker å stemme på en uavhengig kandidat med integritet med borettslagets beste i mente.
- Daniel Røste

  For jeg er interessert i styrevervet og hva det medfører. Jeg tror styret har godt av litt nytt blod, og jeg tror jeg vil være en god, ærlig og arbeidsglad kandidat som vil det beste for borettslaget.
- Eddie Takle Rørvig

  Eddie har vært i byggebransjen i over 20 år, har god kunnskap om bygg, vedlikehold og byggesaker. Han har stort engasjement for fellesområder og brannsikkerhet, og er med i Beredskapskomiteen. Han ønsker å bidra til et godt bomiljø her i Pynten borettslag.
- Henning Mørk Werner

  Hvis du ikke har stemt på meg som styreleder. Ønsker jeg at du stemmer på meg som styre medlem, slik at jeg kan får overført erfaring og kunnskap til nye leder.
- Jacob Andreas Opskar

  Jeg er en 28 år gammel mann som nylig flyttet inn i Pynten i november som førstegangskjøper av bolig. Til daglig jobber jeg med arkiv og informasjonsforvaltning i Finansdepartementet hvor jeg har bred erfaring innen informasjonsforvaltningsfaget, større prosjektarbeid, gjennomføring av offentlige anskaffelser, kontakt med leverandører og lignende. Jeg har meldt meg som kandidat til styre fordi jeg i forlengelse av min jobb har en interesse for styrets arbeid med forvaltningen av borettslagets avtaler, økonomi, vedlikeholdsarbeid og andre driftsoppgaver. Jeg ønsker jeg å bidra til at Pynten skal være et godt og hyggelig sted og bo, og tror at jeg kan representere en noe yngre gruppe beboere i nabolaget.
- Morta Kacion

  Jeg har vært styreleder i ett borettslag i to år og har ledelsesutdanning. Jeg er opptatt av godt samarbeid, tydelig kommunikasjon, ærlighet.
  Jeg spiller på lag, er kreativ og løsningsorientert, og ønsker å bidra til et trygt og inkluderende bomiljø for oss alle. Håper på deres tillit.

Sak 23

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:

- Morta Kacion

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

- Henning Mørk Werner

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden hatt en høy aktivitet for å ivareta borettslagets interesser og sikre god drift. Totalt har styret avholdt 38 styremøter, ett regnskapsmøte og ett budsjettmøte. Det har også vært åpent for beboere på styrerommet 11 tirsdager ila året.

Fyringsprosjektet (bergvarme)

Den største andelen av styrets arbeid har vært knyttet til fyringsprosjektet. Styret har arbeidet med å avslutte beregningsprosjektet, få på plass alle samledokumenter og oversendt dette for revisjon, slik at borettslaget kan få godkjent stønad fra Enova.

Kartlegging og utredninger

Det har blitt gjennomført kartlegging av tilfluktsrommene i borettslaget. I tillegg har styret arbeidet med å kartlegge muligheten for elbillading på alle parkeringsplasser. Kartlegging av badene i borettslaget pågår fortsatt.

Oppgradering av vaskeriene

Styret har jobbet med oppgradering av vaskeriene i borettslaget. Prosjektet er godt i gang og forventes ferdigstilt i april/mai 2026.

Småprosjekter og vedlikehold

Det har også blitt jobbet med en rekke mindre prosjekter ute i borettslaget, blant annet dreneringsarbeid og utbedring av fuktproblematikk.

Bytte av vaskefirma

Styret har gjennomført bytte av vaskefirma for borettslaget.

Drift og administrasjon

Ved siden av prosjektarbeidet har styret brukt betydelig tid på den løpende driften av borettslaget. Det har blitt etablert vedlikeholdsrutiner for å sikre en mer systematisk og effektiv forvaltning fremover.

Arrangementer og dugnader

Styret har i perioden gjennomført julegrantenning, dugnad og rydding av loft og kjellere.

Samlet sett har det vært en svært aktiv periode for styret, med høy møtefrekvens og mange parallelle arbeidsspor.

Ansettelser/Engasjementer

Styret har i perioden engasjer daglig leder for 1 år. I tillegg har vi endret stillingsbeskrivelse en vaktmester til Operativ Driftsleder med mer ansvar.

Hva skjer fremover i borettslaget

Styret ser for seg en rekke oppgaver og prosjekter i kommende periode og årene fremover.

Ferdigstilling av fyringsprosjektet

Fyringsanlegget skal ferdig innreguleres og justeres slik at borettslaget kan se full effekt av bergvarmeanlegget til vinteren 2026. I løpet av sommeren skal alle brønnene lades med tørrkjøleren, noe som er avgjørende for optimal drift. Dette blir et spennende prosjekt å følge.

Elbillading

Styret vil i neste periode satse på å ferdigstille forprosjektet for lademulighet på alle parkeringsplasser.

Tilfluktsrom

Rapporten for tilfluktsrommene skal ferdigstilles i kommende periode.

Store vedlikeholdsprosjekter på sikt

Det er noen store vedlikeholdskostnader som vil komme i løpet av de neste årene. Takene må tas i løpet av ca. 2029–2030, og styret planlegger å starte et større forprosjekt allerede i 2028 for å innhente priser og planlegge gjennomføring. I tillegg skal tilstanden på balkongene kartlegges.

Øvrige tiltak og løpende arbeid

Ut over de større prosjektene vil styret jobbe videre med kostnadsbesparelser og smarte løsninger for driften. Blant øvrige tiltak som vurderes er:

Utskifting av inngangspartier – må planlegges og priser må innhentes fra flere aktører

Ventilasjonsrens

Fasadevask

Det er med andre ord en del å henge fingrene i, men borettslaget har ingen store vedlikeholdsprosjekter planlagt de neste to til tre årene ut over det som er beskrevet ovenfor.

Til generalforsamlingen i Pynten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

PYNTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948976242, KLIENTNR. 83

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**15 385 351**	**2 527 025**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 815 967	-96 052
Tilbakeføring av avskrivning	13	2 213 521	593 206
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel		-102 500	0
Tillegg salgssum anl. midler	13	312 500	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	-15 041 524	-23 918 712
Tillegg for nye langsiktige lån	16	153 900 000	152 000 000
Økning annen langsiktig gjeld		6 000	8 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-155 609 803	-115 687 951
Red. annen langs. gjeld		-6 000	0
Innsk. øremerk. bankkto		-36 598	-40 165
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-12 548 437**	**12 858 326**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 836 914**	**15 385 351**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 431 476	18 238 036
Kortsiktig gjeld		-1 594 562	-2 852 685
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 836 914**	**15 385 351**

PYNTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948976242, KLIENTNR. 83

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	196 700	182 766	197 000	197 000
Innkrevde felleskostnader	2	34 566 453	31 384 099	34 559 000	37 707 000
Ladeinntekter elbil		158 574	0	0	0
Andre inntekter	3	279 367	463 928	230 000	227 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**35 201 095**	**32 030 793**	**34 986 000**	**38 131 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 884 769	-1 612 714	-1 847 000	-2 412 480
Styrehonorar	5	-850 000	-600 000	-854 000	-650 000
Avskrivninger	13	-2 213 521	-593 206	-100 000	-600 000
Revisjonshonorar	6	-37 500	-25 500	-27 000	-27 810
Forretningsførerhonorar		-451 250	-433 895	-459 000	-479 655
Konsulenthonorar		-473 292	-584 307	-115 000	-140 000
Drift og vedlikehold	7	-2 651 984	-4 986 206	-3 019 000	-4 200 000
Forsikringer		-795 444	-638 666	-740 000	-961 000
Kommunale avgifter	8	-5 808 581	-5 317 222	-5 951 000	-6 913 000
Energi/fyring		-6 100 917	-5 918 928	-7 000 000	-4 700 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 789 000	-2 763 048	-2 770 000	-3 100 000
Andre driftskostnader	9	-2 152 720	-2 146 796	-1 742 000	-1 801 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-26 208 979**	**-25 620 489**	**-24 624 000**	**-25 984 945**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**8 992 116**	**6 410 305**	**10 362 000**	**12 146 055**
DRIFTSRESULTAT		**8 992 116**	**6 410 305**	**10 362 000**	**12 146 055**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	310 111	713 322	0	0
Finanskostnader	11	-7 486 261	-7 219 679	-7 958 000	-5 811 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-7 176 149**	**-6 506 357**	**-7 958 000**	**-5 811 000**
ÅRSRESULTAT		**1 815 967**	**-96 052**	**2 404 000**	**6 335 055**

Overføringer:		
Fra annen egenkapital:	0	-96 052
Til annen egenkapital:	1 815 967	0

PYNTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948976242, KLIENTNR. 83
BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	79 642 186	79 642 186
Tomt		3 317 379	3 317 379
Andre varige driftsmidler	13	38 040 704	25 422 701
Øremerkede bankinnskudd		1 438 896	1 224 012
SUM ANLEGGSMIDLER		**122 439 165**	**109 606 278**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	14	258 746	927 332
Driftskonto OBOS-banken		3 263 317	1 429 117
Skattetrekkskonto OBOS-banken		64 125	42 385
Innestående i andre banker		505 310	15 598 311
Sparekonto OBOS-banken		339 979	240 891
SUM OMLØPSMIDLER		**4 431 476**	**18 238 036**
SUM EIENDELER		**126 870 642**	**127 844 314**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 566 * 100		56 600	56 600
Annen egenkapital	15	-31 435 104	-33 251 070
SUM EGENKAPITAL		**-31 378 504**	**-33 194 470**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	150 742 532	152 452 335
Borettsinnskudd	17	4 605 700	4 605 700
Annen langsiktig gjeld	18	1 306 350	1 128 064
SUM LANGSIKTIG GJELD		**156 654 583**	**158 186 099**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 251 208	2 574 575
Skyldige offentlige avgifter	19	130 445	90 959
Påløpte renter		37 450	58 448
Annen kortsiktig gjeld	20	175 460	128 704
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 594 562**	**2 852 685**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**126 870 642**	**127 844 314**

Pantstillelse	21	161 913 100	187 913 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2026
Styret i Pynten Borettslag

Henning Mørk Werner /s/ Edvin Mikael Jenssen /s/

Solveig Vangen Paulsen /s/ Tone Jogard /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

Kjellerbod	194 552
Eiendomsskatt	3 348
Felleskostnader	33 253 764
Forretningslokale	5 400
Garasje	452 209
Parkering	652 980
Fryseboks	4 200
Kapitalkostnader IN I	198 717
Reg.kapitalkostnader IN I	-2 017
Fratrekk kapitalkostnader	-196 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**34 566 453**

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Gevinst ved salg av anleggsmidler	102 500
Antenneleie	37 000
Vaskeripenger	89 100
Lokale-/lagerleie	50 767
SUM ANDRE INNTEKTER	**279 367**

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 246 734
Overtid	-50 830
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-5 000
Påløpte feriepenger	-155 707
Fri telefon	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-337 315
LO/NHO-ordningen (AFP)	-22 134
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-57 500
O/U premie	-1 075
Yrkesskadeforsikring	-1 400
Andre personalkostnader	-7 074
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 884 769**

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

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-850 000
SUM STYREHONORAR	**-850 000**

Av det totale styrehonoraret så utgjør 150.000 prosjekthonorar.

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 794

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-37 500
SUM REVISJONSHONORAR	**-37 500**

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse Hantho Energy AS	-465 138
Andre konsulenthonorar HRP AS	-33 075
Hovedentreprenør I Dråpe Entreprenør AS	-6 106 715
Hovedentreprenør II Rototec AS	-12 293 830
Andre byggeentrepriser Sander Gård	-185 267
Offentlig tilskudd ENOVA	4 830 000
Aktivering bergvarmeprosjekt	14 254 024
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**0**
Drift/vedlikehold bygninger	-630 234
Drift/vedlikehold VVS	-862 526
Drift/vedlikehold elektro	-353 631
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-174 950
Drift/vedlikehold heisanlegg	-236 863
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-68 780
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 172
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-68 019
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-50 366
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-187 382
Kostnader dugnader	-1 062
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 651 984**

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-3 351
Vann- og avløpsgebyr	-4 076 120
Feie- og tilsynsgebyr	-486
Renovasjonsgebyr	-1 728 625
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-5 808 581**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-14 800
Container	-255 494
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-198 111
Håndverktøy	-6 357
Diverse utstyr	-27 013
Annet driftsmateriale	-93 620
Vakthold	-46 927
Renhold ved firmaer	-785 608
Snørydding	-271 744
Andre driftskostnader	-23 011
Kontor- og datarekvisita	-13 901
Trykksaker	-1 808
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 624
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 794
Andre kontorkostnader	-64 914
Telefon, annet	-18 288
Drivstoff	-23 869
Vedlikehold biler/maskiner	-154 592
Kontingenter	-113 200
Bank- og kortgebyr	-6 295
Velferdskostnader	-23 750
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 152 720**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	4 691
Renter av driftskonto i OBOS-banken	16 986
Renter av sparekonto i OBOS-banken	46 586
Renter bank	241 848
SUM FINANSINNTEKTER	**310 111**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter Danske Bank	-3 858 956
Pantegjeldsrenter IN	-19 707
Pantegjeldsrenter Nordea	-3 607 590
Andre rentekostnader	-7
SUM FINANSKOSTNADER	**-7 486 261**

NOTE 12
BYGNINGER

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

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

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Minihjullaster Giant G1500		
Tilgang 2025	787 500	
Avskrevet i år	-21 169	
		766 331
Liten traktor og plenklipper		
Tilgang 2018	525 000	
Avskrevet tidligere	-315 000	
Avgang i år	-210 000	
		0
Traktor nr. 3		
Tilgang 2013	1 307 791	
Avskrevet tidligere	-1 307 790	
		1
Traktor nr. 5		
Tilgang 2015	30 823	
Avskrevet tidligere	-30 822	
		1
Høytrykksvasker		
Tilgang 2013	30 767	
Avskrevet tidligere	-30 766	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 1998	500 000	
Tilgang 1999	193 700	
Tilgang 2007	276 455	
		970 155
Parkeringsanlegg		
Tilgang 2010	802 583	
		802 583
Plog til traktor		
Tilgang 2018	70 368	
Avskrevet tidligere	-70 367	
		1

Vikeplog		
Tilgang 2022	42 500	
Avskrevet tidligere	-25 500	
Avskrevet i år	-8 500	
		8 500
Sammenleggbare bord		
Tilgang 2021	91 124	
Avskrevet tidligere	-72 898	
Avskrevet i år	-18 225	
		1
Motorvarmere		
Tilgang 2010	313 125	
Avskrevet tidligere	-313 124	
		1
TV-overvåkning		
Tilgang 2010	71 863	
Avskrevet tidligere	-71 862	
		1
Bergvarmeanlegg		
Tilgang 2024	18 778 912	
Tilgang 2025	14 254 024	
Avskrevet i år	-1 651 647	
		31 381 289
Varmepumpe		
Tilgang 2024	5 139 800	
Avskrevet tidligere	-513 980	
Avskrevet i år	-513 980	
		4 111 840
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**38 040 704**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-2 213 521**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	9 823
Forskuddsbetalte kostnader	248 923
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**258 746**

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-31 521 503
Egenkapital fra IN tidligere år	794 149
Reduksjon EK fra IN	-707 750
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-31 435 104**

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

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Nordea Bank Abp, Filial i Norge		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,25 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2007	-3 325 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 078 516	
Nedbetalt tidligere, IN	794 149	
Nedbetalt i år	176 993	
		-275 342
Nordea Bank Abp, Filial i Norge		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,76 %. Løpetiden er 1 år.		
Opprinnelig 2025	-153 900 000	
Nedbetalt i år	3 432 810	
		-150 467 190
Danske Bank		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,25 %. Løpetiden er 1 år.		
Opprinnelig 2024	-152 000 000	
Nedbetalt i år	152 000 000	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-150 742 532**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer/parkering	-157 922
Avsetning bomiljøtiltak	-1 148 428
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-1 306 350**

NOTE 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-64 125
Skyldig arbeidsgiveravgift	-66 320
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-130 445**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-155 708
Avregningskonto IN	-15 452
Forskuddsbetalte felleskostnader	-4 300
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-175 460**

NOTE 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 605 700
Pantelån	150 742 532
Beregnede IN forpliktelser	86 399
TOTALT	**155 434 631**

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 28.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 1.05.26
Selskapsnummer: 83 **Selskapsnavn:** PYNTEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Henning Mørk Werner er valgt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Christine Mørk og Astrid Winderen Viken er valgt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 550000

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Endring av vedtekt §5-2 (3)

Vedtektene endres slik: § 5-2 (3) – under kapittel Borettslagets ansvar (tillegg) Borettslaget har ansvar for at bygningen er forsvarlig sikret, herunder at leilighetenes ytterdører oppfyller gjeldende krav til brannsikkerhet. Borettslaget kan stille krav til standard, utførelse og tilstand på leilighetsdører. § 5-1 (2) – under kapittel Andelseiers ansvar (tillegg) Andelseier har ansvar for vedlikehold, kontroll og nødvendig utskifting av egen leilighetsdør. Dette inkluderer ansvar for at døren til enhver tid oppfyller gjeldende krav til brannsikkerhet. Kostnader knyttet til dette bæres av andelseier.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Sparkesykler fra eksterne aktører

Legge til nytt kapittel i vedtektene: Parkering og utsettelse av kommersielle el-sparkesykler er forbudt på borettslagets eiendom.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Endring av vedtekten § 8-1 Parkering

Vedtektenes § 8-1 endres fra: «Ingen andelseier kan leie mer enn én parkeringsplass eller garasje.»- Til: «Kun beboere i Pynten Borettslag kan leie parkeringsplass eller garasje. Med beboer menes andelseier eller godkjent fremleietaker som har sin faste bolig i borettslaget. Ingen beboer kan leie mer enn én parkeringsplass eller garasje.»

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Forslag ved endring av husordensregler.

Når styret forslår endringer i husordensregler :

At det skrives tydelig:
-hva som er tatt ut (f.eks. endre teksten til rød farge.)
-hva som er lagt til (f.eks tekst med understrek el.l.)
-At man stemmer per sak/paragraf og ikke alt samlet.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Forslag om Fellesskap på Frysern

Beboere som ønsker det kan selv ta initiativ til sosial samling for Pyntens beboere på Frysern. Styret sender ut invitasjon via vibbo. Det settes enkle rammer, f.eks. at gratis utlån gjelder på tidspunkter lokalet uansett står ledig.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Fysisk generalforsamling

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Generalforsamlingen gjennomføres fysisk.

☐ Generalforsamling gjennomføres med hybrid løsning (Fysisk + Digital)

Sak 12 Nytt kapittel i vedtektene – Leie av ekstra bod

Det opprettes et nytt kapittel i vedtektene med følgende ordlyd: Leie av ekstra bod 1-1 Leieregler (1) Ekstra boder i borettslagets fellesarealer kan kun leies ut til beboere i Pynten Borettslag. 2 Bruk av bod (1) Boden skal kun benyttes til oppbevaring av personlige eiendeler. Oppbevaring av brannfarlige, eksplosive eller miljøfarlige stoffer er ikke tillatt. (2) Leietaker er ansvarlig for å holde boden i ordentlig stand. 3 Opphør av leieforhold (1) Ved salg av andel, eller dersom leietager av annen grunn opphører å bo i borettslaget, opphører retten til ekstra bod. (2) Dersom leietaker ikke overholder sine forpliktelser etter dette kapittel, kan styret si opp leieforholdet med umiddelbar virkning. 4 Styrets myndighet Styret fastsetter leievilkår, herunder leiepriser og nærmere regler for bruk og tildeling av ekstra boder. Styret har mandat til å føre kontroll med at bestemmelsene i dette kapittel overholdes.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Sammenslåing av bankkontoer

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å avslutte følgende kontoer hos OBOS-banken (tidligere Lån og Spar): – Konto 9820 16 70586 (Øremerkede midler fond 1) – Konto 9820 16 70594 (Øremerkede midler fond 2) Gjenværende saldoer på de to kontoene overføres til borettslagets sparekonto i OBOS-banken. Styret gis fullmakt til å gjennomføre de praktiske sidene av overføringen i samarbeid med forretningsfører.

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Forslag til endring av § 9-3 i vedtektene.

Endringen blir § 9-3 (3) Endringer: Styret har juridisk ansvar for dets økonomiske beslutninger og vedtak, også omkring vedlikehold og anleggsprosjekter. Styret kan ikke uten borettslagets godkjenning foreta økonomiske disposisjoner over 100.000 kr. Ved anleggsarbeider eller renoveringsprosjekter over 100.000 kr skal det fremlegges minst 2-3 alternativer for beboerne. Borettslaget har minst 12 uker til å diskutere prosjektforslag, disposisjoner og tilbud over 100.000 kr.

☐ For

☐ Mot

Sak 15 Dannelse av en fremtidsgruppe

Styret nedsetter en gruppe til å organisere en felles beboer dialog om Pyntens fremtid.

☐ For

☐ Mot

Sak 16 Utmelding av OBOS

Styret nedsetter en gruppe som undersøker muligheten for at en Advokat kan være forretningsførere og finne et revisjonsfirma som kan styre økonomien. Målet er ved årsmøtet 2027 å kunne ta stilling til den informasjon vi får, og få en debatt om hvordan, vi kan melde oss ut av OBOS og stifte et eget borettslag.

☐ For

☐ Mot

Sak 17 Fjorårets vedtak på generalforsamlingen (2025) om å oppgradere tilfluktsrommene, annulleres/oppheves.

Fjorårets vedtak på generalforsamlingen (2025) om å oppgradere tilfluktsrommene, annulleres/oppheves.

☐ For

☐ Mot

Sak 18 Opprettelse av dedikert vedlikeholdsfond

Det skal opprettes et dedikert vedlikeholds konto for framtidig vedlikehold. Styret legger frem plan ved neste generalforsamling

☐ For

☐ Mot

Sak 19 Omfattende utbygging av flere ladeplasser

Investere i infrastrukturen for strømleveransen og få på plass ladestolper på 30-40 eksisterende p-plasser.

☐ For

☐ Mot

Sak 20 Endring av vedtekter – bruk av parkeringsplasser med elbillader

Forslag:
Vedtektene endres slik at parkeringsplasser med elbillader forbeholdes kjøretøy som kan benytte lader. Beboere med elbil skal prioriteres ved bruk av disse plassene, mens fossilbiler (bensin/diesel) skal benytte parkeringsplasser uten ladetilgang.
Begrunnelse:
Det er få parkeringsplasser med elbillader, og disse bør benyttes av beboere med reelt ladebehov. Forslaget sikrer en mer rettferdig og hensiktsmessig bruk av parkeringsarealene.

☐ For

☐ Mot

Sak 21 Orientering og avstemming om ansettelse av daglig leder

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Generalforsamlingen ønsker ikke at det opprettes en fast stilling fra 01.09.2026.

☐ Generalforsamlingen gir sin tilslutning til at styret, etter gjennomført evaluering, kan vurdere og eventuelt opprette en fast stilling fra 01.09.2026. Stillingsprosent og nærmere innretning fastsettes av styret.

Sak 22 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Henning Mørk Werner
- [ ] Morta Kacion

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Bo Roger Ritell
- [ ] Daniel Røste
- [ ] Eddie Takle Rørvig
- [ ] Henning Mørk Werner
- [ ] Jacob Andreas Opskar
- [ ] Morta Kacion

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Bo Roger Ritell
- [ ] Daniel Røste
- [ ] Eddie Takle Rørvig
- [ ] Henning Mørk Werner
- [ ] Jacob Andreas Opskar
- [ ] Morta Kacion

Sak 23 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Morta Kacion

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Henning Mørk Werner

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for PYNTEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948976242
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 28. april kl. 18:00 til 1. mai kl. 18:00 og møtet ble avholdt 28. april 2026, Aktivitetshuset Fryser'n, Grusveien 2.

Antall stemmeberettigede som deltok: 193.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Henning Mørk Werner er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **130**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **59**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Christine Mørk og Astrid Winderen Viken er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **128**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **62**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **132**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **57**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **125**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **64**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550000.

Styrets innstilling
Styret foreslår at det samlede styrehonoraret settes noe ned sammenlignet med tidligere år. Begrunnelsen er at borettslaget i en periode har hatt en daglig leder i en oppstartsfase, noe som har avlastet styret for en noe av det administrative arbeidet som normalt faller på styremedlemmene.

Styret vil samtidig påpeke at avslutningen av bergvarmeprosjektet har medført et betydelig merarbeid for styret i inneværende periode, og at dette er tatt med i vurderingen av honorarnivået.

Styret ber ikke om prosjekthonorar for forrige periode.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 550000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **121**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **57**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Endring av vedtekt §5-2 (3)

Vedtektenes § 5-2 (3) sier at borettslaget har ansvar for vedlikehold og utskifting av «ytterdører til boligen».

Slik det har vært praktisert tidligere, er døren inn til leiligheten den enkelte beboers ansvar. «Ytterdør til boligen» tolkes da som inngangsdøren til oppgangen – ikke til leiligheten.

Forslag til vedtekts endringer er bare en formalisering av gjeldene praksis.

Styrets innstilling
Styret viser til at leilighetsdørene er en del av byggets brannsikring, og at borettslaget derfor har et overordnet ansvar. Samtidig har det i praksis vært slik at andelseier selv håndterer vedlikehold og utskifting av egen dør.

Vedtektene er i dag uklare på dette punktet. Styret anbefaler derfor at ansvaret tydeliggjøres ved å skille mellom borettslagets overordnede ansvar og andelseiers praktiske og økonomiske ansvar.

Styret vil samtidig presisere at borettslaget kan bistå andelseiere ved behov, blant annet med vurderinger av dører, koordinering av felles utskifting og veiledning knyttet til brannsikkerhet.

Borettslaget kan være behjelpelig med enkle justeringer og vurderinger av dører, samt innhente og koordinere felles tilbud ved utskifting dersom flere andelseiere ønsker dette samtidig.

Borettslaget kan også gi veiledning eller henvise til fagkyndige, herunder samarbeidspartner Norsk Brannvern.

> **Avstemning i saken:**
> ✕ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **118**
Antall stemmer mot saken: **17**
Antall blanke stemmer: **58**
Sakens flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Vedtektene endres slik: § 5-2 (3) – under kapittel Borettslagets ansvar (tillegg) Borettslaget har ansvar for at bygningen er forsvarlig sikret, herunder at leilighetenes ytterdører oppfyller gjeldende krav til brannsikkerhet. Borettslaget kan stille krav til standard, utførelse og tilstand på leilighetsdører. § 5-1 (2) – under kapittel Andelseiers ansvar (tillegg) Andelseier har ansvar for vedlikehold, kontroll og nødvendig utskifting av egen leilighetsdør. Dette inkluderer ansvar for at døren til enhver tid oppfyller gjeldende krav til brannsikkerhet. Kostnader knyttet til dette bæres av andelseier.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Benkeforslag fra Christian Corneliussen: Vedtektene endres slik; §5-2 (5) Borettslaget har ansvar for den overordnede brannsikkerheten i bygningen og kan derfor stille krav til standard på leilighetsdører der dette er nødvendig. Andelseier har fortsatt ansvar for vedlikehold og kostnader knyttet til egen leilighet, og må selv dekke kostnader ved utskifting av inngangsdør.

Antall stemmer for vedtak 1: **57**
Antall stemmer for vedtak 2: **66**
Antall blanke stemmer: **58**
Forslagenes flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

7. Sparkesykler fra eksterne aktører

Styret har sett at det stadig settes ut el-sparkesykler fra kommersielle aktører på våre fellesområder. Det være seg sykkelparkering, gangveier og lignende. Styret ønsker å forby selskapene fra å sette ut slike el-sparkesykler på Pynten sin eiendom, da de likevel har anledning til å sette de ut ved Narvesen/T-banen. Dette gjennomføres ved å etablere et såkalt "geofence" som gjør at man ikke kan parkere eller sette ut sykler i gitte områder. Juridisk sett så er det enklere for Borettslaget å håndheve slike regler dersom det står i vedtektene våre.

Sparkesyklene står ofte i veien for barnevogner, tilkomst, snørydding og annet, og vi mener en kommersiell aktør ikke skal tjene penger på vår eiendom, i tråd med vedtekter vedrørende forretningsdrift.

Styrets innstilling
Styret anmoder årsmøtet om å forby parkering/utsettelse av el-sparkesykler fra kommersielle aktører og krever oppretting av geofence.

> **Forslag til vedtak:**
> Legge til nytt kapittel i vedtektene: Parkering og utsettelse av kommersielle el-sparkesykler er forbudt på borettslagets eiendom.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **138**
Antall stemmer mot vedtaket: **16**
Antall blanke stemmer: **39**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Endring av vedtekten § 8-1 Parkering

Vedtektenes kapittel 8 om leie av parkeringsplass eller garasje ble vedtatt på ordinær generalforsamling 02.05.2025. Kapitlet regulerer blant annet antallsbegrensning, brukerplikt og krav til dokumentasjon av bruk.

Styret har etter vedtaket avdekket at parkeringsplasser og/eller garasjer i borettslaget har vært leid ut til personer som ikke er bosatt i Pynten Borettslag. Dette er i strid med intensjonen bak vedtaket fra 2025, som tydelig tok sikte på å sikre beboerne tilgang til de begrensede parkeringsressursene på eiendommen.

Gjeldende ordlyd i § 8-1 bruker begrepet «andelseier», men presiserer ikke at vedkommende må være bosatt i borettslaget. Dette har skapt en utilsiktet åpning som styret nå ønsker å lukke gjennom en tydelig vedtektsendring.

Parkeringsplasser og garasjer er en knapp ressurs. Det er styrets klare oppfatning at disse utelukkende skal være tilgjengelig for dem som faktisk bor og har sin daglige virksomhet på eiendommen – ikke for utenforstående. En klar presisering i vedtektene vil sikre rettferdig fordeling og gi styret et tydelig hjemmelsgrunnlag for å avslutte leieforhold som ikke oppfyller kravet.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget vedtas. Presiseringen er nødvendig for å lukke en utilsiktet åpning i gjeldende vedtekter, og for å gi styret et klart grunnlag til å håndheve at parkeringsressursene i Pynten forbeholdes borettslagets egne beboere.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektenes § 8-1 endres fra: «Ingen andelseier kan leie mer enn én parkeringsplass eller garasje.» Til:- «Kun beboere i Pynten Borettslag kan leie parkeringsplass eller garasje. Med beboer menes andelseier eller godkjent fremleietaker som har sin faste bolig i borettslaget. Ingen beboer kan leie mer enn én parkeringsplass eller garasje.»
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **147**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **43**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Forslag ved endring av husordensregler.

Fremmet av: Miriam Susanna Myhra

At alle får en god oversikt over hva som er tatt ut og hva som er lagt til. Og at hver paragraf stemmes over hver for seg. Når endringer skal gjøres og mye gjøres om, kan man være uenige i noe og enig i noe annet.

Styrets innstilling
Styret mener dette er en godt måte å gjøre det på i femtiden. Forslaget bør vedtas. Endringene må markeres på en slik måte at det er enkelt for andelseieren å forstå hva som endres/erstattes.

> **Forslag til vedtak:**
> Når styret forslår endringer i husordensregler :
> At det skrives tydelig:
> -hva som er tatt ut (f.eks. endre teksten til rød farge.)
> -hva som er lagt til (f.eks tekst med understrek el.l.)
> -At man stemmer per sak/paragraf og ikke alt samlet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **144**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **47**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Forslag om Fellesskap på Frysern

Fremmet av: Miriam Susanna Myhra

Jeg foreslår at Frysern kan lånes gratis av beboere som ønsker å arrangere sosiale sammenkomster for økt trivsel i borettslaget vårt. For noen år siden ble det bl.a. arrangert Kinokvelder osv.

Eksempler på arrangementer: Nabosamlinger for økt trivsel, kinokveld, spillkveld, hobbyverksted, klesbytte eller byttemarked,

Det er ikke behov for en egen sosial komité.

Styrets innstilling
Styret syntes dette er et godt forslag. Men det må da være åpen påmelding for alle beboere i Pynten til alle arrangementer,

> **Forslag til vedtak:**
> Beboere som ønsker det kan selv ta initiativ til sosial samling for Pyntens beboere på Frysern. Styret sender ut invitasjon via vibbo. Det settes enkle rammer, f.eks. at gratis utlån gjelder på tidspunkter lokalet uansett står ledig.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **138**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **48**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Fysisk generalforsamling

Fremmet av: Miriam Susanna Myhra

De siste årene har generalforsamlingen blitt gjennomført digitalt. Det gjør det enkelt å stemme, men vi mister noe viktig: en reell dialog/diskusjon, fellesskap og muligheten til å se og høre dem som leder borettslaget. En generalforsamling er borettslagets viktigste demokratiske arena – ikke bare for å stemme, men for å diskutere.

Vi foreslår at generalforsamlingen gjennomføres fysisk. Én fysisk samling i året kan bidra til mer åpenhet, tillit og reell medbestemmelse - en god investering for fellesskapet vårt.

Fordeler:

• Reell diskusjon om aktuelle saker

• Mulighet til å stille spørsmål direkte i plenum

• Bedre innsyn i styrets arbeid

• Styrket dialog og fellesskap

• Bedre forståelse av sakene

• Høre ulike synspunkter før beslutninger tas.

• Finne gode løsninger i fellesskap.

• Mer åpenhet, tillit og medbestemmelse

Forslaget handler om å styrke både dialogen, demokratiet og fellesskapet i borettslaget vårt.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslag 1 ikke vedtas, og at forslag 2 vedtas.

Til orientering så har styret mottatt ytterligere 3 forslag som omhandler det samme. Siden sakene var relativt like valgte styret kun å fremme et felles forslag. Etter innspill fra beboer-møte, velger styret allikevel å fremlegge Anne Sandøy sitt forslag for å belyse flere argumenter.

Forslag fra Anne Sandøy: Generalforsamlingen skal avholdes fysisk.

Begrunnelse: - Ved digital generalforsamling har det vist seg at vi ikke får den gode diskusjonen over innsendte forslag, som vi bør ha, og som man alltid har pleid å ha før. Det er mye enklere å formidle synspunkter fra ulike sider når man snakker sammen i samme rom. Ved å begrense generalforsamlingen til digital avstemming, får vi ikke få belyst problemer eller konsekvenser ved et forslag i tilstrekkelig grad, og avgjørelser kan tas på feil grunnlag. Dette er udemokratisk. Det kan også få store, økonomiske konsekvenser.
- Å lytte til andres argumenter i sanntid sammen med andre andelseiere, er noe helt annet enn å skulle skrive argumenter og prøve å drive en diskusjon på et nettskjema. Det kreves mye mer av en deltaker å skulle formulere seg godt skriftlig enn muntlig. Det er en grunn til at de fleste møter i styre og stell i hele Norge skjer i fellesskap, og at man diskuterer framlagte forslag til vedtak muntlig. Den spontane samtalen har verdi. Å basere vedtak i generalforsamlingen kun på skriftlig, digital avstemming, betyr også å ekskludere alle andelseiere som ikke har tilstrekkelig digital kompetanse til å delta der.

Styret deler alle forslagsstilleres ønske om bedre dialog, åpenhet og fellesskap, og anerkjenner at fysisk oppmøte har kvaliteter som ren digital gjennomføring ikke fullt ut erstatter.

Om OBOS Hybrid Årsmøte

OBOS tilbyr en hybrid løsning der beboere kan velge mellom fysisk oppmøte og digital deltakelse. De som møter fysisk kan delta i diskusjoner, stille spørsmål, fremme benkeforslag og stemme på vanlig måte. Digitale deltakere følger en egen plattform der de kan avgi stemme og følge saksgangen. Møtet strømmes ikke til de digitale deltakerne — de fysisk oppmøtte har debatten seg imellom, mens digitale deltakere forholder seg til sakslisten og stemmer digitalt.

Fordeler med hybrid fremfor rent fysisk

Erfaringen fra borettslag av vår størrelse er at rent fysiske generalforsamlinger sjelden trekker mer enn 40–50 deltakere. Med digital eller hybrid løsning har deltakelsen vært betydelig høyere. En overgang til kun fysisk oppmøte vil sannsynligvis redusere den demokratiske deltakelsen.

Hybrid ivaretar flere av fordelene forslagsstiller etterspør — reell diskusjon, mulighet til å stille spørsmål i plenum, benkeforslag og å se og høre styret — samtidig som terskelen holdes lav for dem som av ulike grunner ikke kan møte fysisk.

Utfordringer med hybrid

En kjent svakhet med hybridløsningen er at de som deltar digitalt ikke får med seg diskusjonene som foregår i det fysiske møtet. Det betyr at digitale deltakere kan stemme uten å ha hørt alle argumenter og synspunkter. Dette er ikke ideelt, men styret mener det likevel er bedre enn å utelukke dem helt fra å delta.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Generalforsamlingen gjennomføres fysisk.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Generalforsamling gjennomføres med hybrid løsning (Fysisk + Digital)

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **27**
Antall stemmer for vedtak 2: **117**
Antall blanke stemmer: **49**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Nytt kapittel i vedtektene – Leie av ekstra bod

Borettslaget disponerer et antall ekstraboder som leies ut til beboere. Styret har over flere år kartlagt tilgjengelige ekstraboder, og det er utarbeidet kontrakt og regelverk for bodutleie. Per i dag er imidlertid denne ordningen ikke regulert i vedtektene.

Styret ønsker å vedtektsfeste at ekstra boder kun kan leies ut til beboere i borettslaget. En slik bestemmelse vil sikre at borettslagets fellesressurser kommer beboerne til gode, og gi styret et tydelig hjemmelsgrunnlag for å håndheve utleieordningen.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak:
Det opprettes et nytt kapittel i vedtektene med følgende ordlyd: Leie av ekstra bod 1-1 Leieregler (1) Ekstra boder i borettslagets fellesarealer kan kun leies ut til beboere i Pynten Borettslag. 2 Bruk av bod (1) Boden skal kun benyttes til oppbevaring av personlige eiendeler. Oppbevaring av brannfarlige, eksplosive eller miljøfarlige stoffer er ikke tillatt. (2) Leietaker er ansvarlig for å holde boden i ordentlig stand. 3 Opphør av leieforhold (1) Ved salg av andel, eller dersom leietager av annen grunn opphører å bo i borettslaget, opphører retten til ekstra bod. (2) Dersom leietaker ikke overholder sine forpliktelser etter dette kapittel, kan styret si opp leieforholdet med umiddelbar virkning. 4 Styrets myndighet Styret fastsetter leievilkår, herunder leiepriser og nærmere regler for bruk og tildeling av ekstra boder. Styret har mandat til å føre kontroll med at bestemmelsene i dette kapittel overholdes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **136**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **55**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

13. Sammenslåing av bankkontoer

Borettslaget har i dag flere bankkontoer hos tidligere Lån og Spar (nå en del av OBOS-banken) som har vært inaktive over lang tid. To av disse kontoene er over 20 år gamle og inneholder småbeløp som ikke er i aktiv bruk.

Kontoene stammer fra tiden da banken het Lån og Spar, og er klassifisert som øremerkede bankinnskudd i regnskapet. Ifølge regnskapets noter er øremerkede bankinnskudd midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt. Ettersom midlene opprinnelig ble øremerket av generalforsamlingen, kreves det også et vedtak i generalforsamlingen for å frigiøre og overføre disse midlene.

Forretningsfører (OBOS) har bekreftet at overføring av saldoene fra disse kontoene krever vedtak på generalforsamlingen.

Styret mener det er hensiktsmessig å samle disse midlene av følgende grunner:

• **Forenkling av økonomistyringen:** Færre kontoer gir bedre oversikt og enklere forvaltning for styret og forretningsfører.

• **Småbeløpene gjør ingen nytte:** Kontoene inneholder småbeløp som ikke er øremerket til konkrete, aktive formål.

Ryddighet: Det er god praksis å avvikle kontoer som ikke lenger har et aktivt formål

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Det totale beløpet på 206720,57kr pr 09.04.2026 flyttes til sparekonto.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å avslutte følgende kontoer hos OBOS-banken (tidligere Lån og Spar): – Konto 9820 16 70586 (Øremerkede midler fond 1) – Konto 9820 16 70594 (Øremerkede midler fond 2) Gjenværende saldoer på de to kontoene overføres til borettslagets sparekonto i OBOS-banken. Styret gis fullmakt til å gjennomføre de praktiske sidene av overføringen i samarbeid med forretningsfører.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **132**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **58**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Forslag til endring av § 9-3 i vedtektene.

Fremmet av: John Pløger

Forslag til endring av § 9-3 i vedtektene. Endringen blir § 9-3 (3)

Endringer:

® Styret har juridisk ansvar for dets økonomiske beslutninger og vedtak, også omkring vedlikehold og anleggsprosjekter.

® Styret kan ikke uten borettslagets godkjenning foreta økonomiske disposisjoner over 100.000 kr.

® Ved anleggsarbeider eller renoveringsprosjekter over 100.000 kr skal det fremlegges minst 2-3 alternativer for beboerne.

® Borettslaget har minst 12 uker til å diskutere prosjektforslag, disposisjoner og tilbud over 100.000 kr.

Begrunnelse:

Styret har via et ekstraordinært årsmøte (med dets minimale 16 dages varsel og med deltakelse av få medlemmer) gjort et vedtak om bergvarme som setter borettslagets økonomi på kanten. Vi fikk ikke noen alternativer å ta stilling til, selv om flere beboere ønsket dette. Vi ble påført en utgift på 40 mill kroner uten å kunne diskutere mulige alternativer. Styret sier nå, dette går i ett med de gevinster vi har med Norgespris. Men Norgespris varer kun til 2027 og mulig å forlenge til 2029. Etter dette har vi over 1 mill i låneutgifter per år bare for bergvarme. Nye økninger av fellesutgifter blir resultatet.

Dernest fikk vi en 50% ansettelse til over 500.000 kr per år som styret vedtok på egen hånd.

Styret sier prosessen omkring bergvarme er i overensstemmelse med hva offentlighets-loven krever av borettslag, men et styre trekker ikke en slik omkostning ned over hodet på medlemmene ved å ha en kort prosess uten dialog.

Jeg mener personlig, at Vedtektens §9-3 (2) 1 og §12-3, og kanskje også §12-5 i Borettslagsloven, problematiserer styrets fremgangsmåte.

For å sikre en bred debatt om våre investeringer må vedtektene endres, og det må bli et krav at beboere i store prosjekter skal ha minst to-tre tilbud å ta stilling til.[1]

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget stemmes mot.

Styret har i forkant av generalforsamlingen gjennomført et drøftingsmøte med forslagsstiller for å bedre forstå bakgrunnen for forslaget. Gjennom denne dialogen har styret fått en god forståelse av at intensjonen bak forslaget handler om et ønske om mer åpenhet og bedre dialog rundt økonomiske beslutninger og investeringer i borettslaget. Dette er et ønske styret både forstår og tar på alvor.

Styret må likevel fraråde forslaget slik det er formulert, og vil forklare hvorfor:

Styret har allerede et juridisk ansvar for de økonomiske beslutningene i borettslaget, i henhold til borettslagsloven. Ansvaret for forsvarlig drift og vedlikehold ligger hos styret, og dette er ikke noe som behøver å vedtektsfestes på nytt. Pynten Borettslag har en årlig omsetning på over 30 millioner kroner, og det gjennomføres jevnlig vedlikeholdsprosjekter og nødvendige jobber som enkeltvis koster over 100 000 kroner. Mange av disse handler rett og slett om å oppfylle styrets lovpålagte vedlikeholdsplikt – for eksempel akutte reparasjoner, utbedring av lekkasjer og lignende.

Dersom styrets økonomiske handlingsrom begrenses til 100 000 kroner, det kreves minst to til tre alternativer ved alle anskaffelser over dette beløpet, og beboerne i tillegg skal ha minst tolv uker til å diskutere hvert enkelt prosjekt, vil det i praksis gjøre styret ute av stand til å handle raskt når det trengs. Et konkret eksempel: da det oppstod fuktskader i kjellerboden i Mellombølgen 16, måtte styret kunne reagere umiddelbart. Med forslagets begrensninger ville en slik situasjon ikke kunne håndteres i tide.

Styret er demokratisk valgt av generalforsamlingen, og det er gjennom årsmøtet at beboerne utøver sin innflytelse over borettslagets drift og prioriteringer. Forslaget vil i praksis frata styret den myndigheten som trengs for å ivareta vedlikeholdsplikten og sikre forsvarlig drift.

Samtidig tar styret med seg den underliggende tilbakemeldingen: styret vil i fremtiden legge opp til en grundigere gjennomgang og bedre involvering av beboerne når det gjelder større investeringer i borettslaget. Styret ønsker god dialog med beboerne og ser verdien av at viktige prioriteringer kommuniseres tydelig.

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

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **89**
Antall blanke stemmer: **63**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

15. Dannelse av en fremtidsgruppe

Fremmet av: John Pløger

Vi har en anstrengt økonomi som bør vurderes langsiktig. Andre planer trenger seg på: Kommunen har vedtatt en plan som har tittelen 'Bergkrystallen torv'. Dette prosjekt gir oss flere beboere og biler, hvilket vi bør debattere, men også en mulighet for å være med på å skape et aktivt Bergkrystallen med næringsliv/handel, kontorer, flere fellesrom og møtesteder.

Styrets innstilling
Opprettelse av en fremtidsgruppe for Borettslaget støttes. Styret foreslår at forslagsstiller leder denne, og setter opp en konkret agenda sammen med resten av gruppa for å forme hva man skal jobbe med. Styret kan evt delta med 1 medlem

> **Forslag til vedtak:**
> Styret nedsetter en gruppe til å organisere en felles beboer dialog om Pyntens fremtid.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **107**
Antall stemmer mot vedtaket: **22**
Antall blanke stemmer: **64**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

16. Utmelding av OBOS

Fremmet av: John Pløger

Som det er mange bekjent er OBOS ikke lengre borettslagenes fellesskap, men en bolig-spekulativ aktør. Vi betaler mange penge til OBOS og samtidig gir vi via Borettslagsloven §7-2 og vedtektenes §13-1 OBOS enerett til å bestemme over forhold som *alene* angår Borettslaget. Vi har ikke beboerdemokrati i forhold til OBOS. Les eventuelt Kapitel 10 i Borettslagsloven.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget stemmes ned.

Styret har i forkant av generalforsamlingen hatt et drøftingsmøte med forslagsstiller for å bedre forstå bakgrunnen for forslaget. Gjennom denne dialogen forstår styret at forslaget springer ut av et ønske om mer innsyn i og innflytelse over hvordan borettslagets midler forvaltes, og en bekymring for OBOS sin rolle som boligbyggelag. Dette er et engasjement styret setter pris på.

Styret vil likevel fraråde forslaget, og ønsker å forklare hvorfor:

Hva OBOS-tilknytningen innebærer for oss

Pynten Borettslag er tilknyttet OBOS som boligbyggelag. Det betyr at OBOS er vår forretningsfører, men det betyr ikke at OBOS styrer borettslaget. Det er generalforsamlingen som er øverste myndighet i Pynten Borettslag, jf. vedtektene § 11-1, og det er styret som er ansvarlig for den daglige driften. OBOS leverer administrative tjenester på oppdrag fra styret – ikke omvendt.

Når det gjelder vedtektenes § 13-1 (2), som forslagsstiller viser til, gjelder OBOS sin godkjenningsrett kun tre svært begrensede områder: vilkår for å være andelseier, bestemmelser om forkjøpsrett, og selve godkjenningsbestemmelsen. Alle andre vedtektsendringer og beslutninger gjøres av generalforsamlingen alene, uten OBOS sitt samtykke.

Hva vi ville miste ved en utmelding

OBOS-tilknytningen gir borettslaget en rekke tjenester og fordeler som det er viktig å være klar over før man vurderer utmelding. Blant annet har vi i dag garantert betaling av felleskostnader gjennom OBOS Factoring, som betyr at borettslaget får overført felleskostnadene hver måned uavhengig av om enkeltbeboere betaler for sent eller ikke. Beboerne har forkjøpsrett knyttet til OBOS-medlemskap, som er en verdifull rettighet ved kjøp av bolig. I tillegg har vi tilgang til OBOS sitt apparat for forretningsførsel, regnskap, juridisk rådgivning, forsikringsavtaler og kollektive avtaler for blant annet strøm.

Alt dette måtte erstattes dersom borettslaget melder seg ut. Å engasjere en advokat som forretningsfører og et eget revisjonsfirma vil med stor sannsynlighet bli vesentlig dyrere enn dagens ordning, og det er usikkert om et frittstående borettslag med 566 enheter vil oppnå like gode vilkår på lån, forsikring og andre kollektive avtaler som vi får gjennom OBOS.

Utmelding er en krevende juridisk prosess

Å melde seg ut av OBOS innebærer ikke at man «stifter et eget borettslag» – Pynten Borettslag er allerede et selvstendig borettslag med eget organisasjonsnummer. En utmelding ville derimot kreve at borettslaget løsriver seg fra boligbyggelaget, noe som er regulert i borettslagsloven og vil kreve vedtektsendringer med 2/3 flertall. Det vil også utløse behov for reforhandling av en rekke avtaler.

Styret mener dette er en prosess der risikoen og kostnadene er vesentlig høyere enn det forslagsstiller legger til grunn, og at beboerne bør ha et langt tydeligere bilde av de reelle konsekvensene før man eventuelt setter i gang et slikt arbeid.

Styrets vurdering

Styret mener at OBOS-tilknytningen samlet sett tjener beboerne godt. De tjenestene vi mottar, de kollektive avtalene vi nyter godt av, og den tryggheten garantert betaling av felleskostnader gir, representerer en betydelig verdi for borettslaget.

Styret anbefaler at forslaget stemmes ned.

Forslag til vedtak:

☒ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**

Antall stemmer mot vedtaket: **139**
Antall blanke stemmer: **42**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

17. Fjorårets vedtak på generalforsamlingen (2025) om å oppgradere tilfluktsrommene, annulleres/oppheves.

Fremmet av: Anne Sandøy

- Vi har ingen anelse om hva dette vil koste. Siden styret ikke har fått ferdig verken en faglig gjennomgang eller en økonomisk analyse av en slik oppgradering før generalforsamlingen, ønsker jeg at vedtaket fra i fjor annulleres helt. Dette for at ikke utgiftene skal løpe løpsk et helt år til.
- Ved oppgradering av tilfluktsrom skal det skje i henhold til dagens forskrifter, det nytter ikke å kun etablere f.eks. toaletter og tilgang til vann. Det blir dermed veldig mye arbeid og penger ut. Hvor mye vil det utgjøre som økning på husleia? Er vi villige til å gjøre det, dersom husleia øker med 1000 kroner i måneden? 2000? Hvis vi ikke får råd til eller lån til å legge nye tak eller gjøre annet vedlikehold?
- Når styret får en skikkelig økonomisk oversikt hva dette vil koste oss, og hvordan dette vil påvirke andre, nødvendige vedlikeholdsoppgaver, går det an å legge det fram for generalforsamlingen til avstemming igjen, enten det skjer til neste år, eller ved en ekstraordinær generalforsamling.
- Det er langt større risiko for f.eks. alvorlige vannskader i blokkene, enn det er for krig med bomber. Vi kan leve uten oppgraderte tilfluktsrom, men vi kan ikke leve med f.eks. tak som lekker. Jeg synes ikke det er riktig å prioritere å oppgradere tilfluktsrom, når økonomien i borettslaget er så presset som den er, og det er mange andre oppgaver som haster mer.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget om å annullere vedtaket fra generalforsamlingen 2025 om oppgradering av tilfluktsrommene.

Styret har per dags dato ikke gjennomført en tilstrekkelig faglig eller økonomisk analyse av hva en slik oppgradering vil koste, eller hvordan det vil påvirke borettslagets øvrige vedlikeholdsplan og økonomi. En oppgradering i henhold til gjeldende forskrifter vil være betydelig og omfattende.

Styret har imidlertid allerede bestilt en rapport og kartlegging av tilfluktsrommene. Når denne foreligger, vil den bli presentert for beboerne og behandlet på et eget møte. Alle beboere vil bli informert når rapporten er klar.

Når en fullstendig kostnads- og konsekvensanalyse foreligger, vil styret legge saken frem

Styrets innstilling: Forslaget vedtas

> **Forslag til vedtak:**
> Fjorårets vedtak på generalforsamlingen (2025) om å oppgradere tilfluktsrommene, annulleres/oppheves.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **128**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **53**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

18. Opprettelse av dedikert vedlikeholdsfond

Fremmet av: Anne Sandøy

- Styret har nevnt at de har begynt å bygge egenkapital igjen, etter at alt ble brukt i forbindelse med utgifter til bergvarmeprosjektet. Vi vet av styrets oversikt (jan. 2026) at vi står overfor kostbart vedlikehold i årene framover. Det er ikke lenger like gunstig å låne penger som det en gang var. Det å låne penger senere, vil kun forskyve utgiftene til dem som bor her på et senere tidspunkt. Det er også viktig å ha nok likvide midler tilgjengelig til både akutt og planlagt, nødvendig vedlikehold. Penger til daglig drift bør styret ha i en egen pott som holdes utenom.
- For å få en mer rettferdig fordeling av utgiftene, bør vi ha et dedikert vedlikeholdsfond, en liten sum som samles inn på husleia hver måned. Da blir alle med på å betale litt for nødvendig vedlikehold, ut fra hvor lenge man bor her. Et vedlikeholdsfond skal bl.a. sikre at vi har egenandel nok til framtidige lån, at vi kan sikre gunstigst mulig lånebetingelser og slipper å låne dyrt, at vi slipper å ta opp lån på lån for hver ting som må gjøres, og at vi forhindrer en brå økning av husleia.
- Siden det kan være vanskelig å vite hva som trengs, foreslår jeg at vi begynner med å trekke 100 kr. pr. mnd. fra hver andel/leilighet til fondet, bare for å komme i gang. Styret får så i oppdrag å lage en tydelig oversikt over hva som vil være et fornuftig vedlikeholdsfond for framtidig vedlikehold, og hvor fort det bør opparbeides. Så skal dette presenteres på generalforsamlingen neste år og diskuteres der. Da ser vi om summen bør justeres, og får en begrunnelse for det. Vi får også et bedre utgangspunkt for å bestemme eventuelle endringer.

Styrets innstilling
Styret stiller seg positiv til intensjonen bak forslaget og anerkjenner behovet for en mer langsiktig og forutsigbar økonomiforvaltning. Et solid økonomisk fundament er avgjørende for å kunne håndtere både planlagt og akutt vedlikehold uten brå økninger i felleskostnadene.

Styret vil imidlertid presisere at dette ikke vil være et tradisjonelt fond, men en dedikert konto øremerket større, akutte vedlikeholdsoppgaver. Styret gjør allerede i dag dette – det bygges løpende opp en buffer på en egen konto som holdes adskilt fra midler til daglig drift.

Styret er enig i at dette arbeidet bør formaliseres og gjøres mer transparent overfor beboerne. Styret vil derfor få i oppdrag å utarbeide en tydelig oversikt over hva som vil være et fornuftig nivå på denne kontoen, hvor raskt den bør bygges opp, og hvordan den skal forvaltes. Dette vil bli presentert og diskutert på generalforsamlingen i 2027, slik at beboerne får et godt grunnlag for å ta stilling til eventuelle justeringer i månedlig innbetaling.

Forslaget om å starte med 100 kr per andel per måned tas med i den videre vurderingen. Men ihht loven skal vedlikehold fordeles etter fordelingsnøkkel, så dette vil eventuelt bli krevd inn etter fordelingsnøkkel.

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

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **64**
Antall blanke stemmer: **71**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

19. Omfattende utbygging av flere ladeplasser

Fremmet av: Jørgen Messel

Jeg står i kø for å få p-plass med lademuligheter. Beskjeden fra OBOS er at jeg må smøre meg med tålmodighet, fordi ventelisten er lang og de som har ventet lengst har stått på liste i 4-5 år. Med el-bil salget i Norge, og miljøprofilen dette landet har valgt, er dette altfor dårlig av et så stort brl.

Det har også kommet klager på de felles ladeplassene i Mellombølgen, fordi det er vanskelig å få ledig plass der. Det er ikke tilstrekkelig med lademuligheter for el-bil eiere, og dette må brl få endret.

Styrets innstilling
Styret deler bekymringen og anerkjenner at dagens situasjon med lange ventelister og utilstrekkelig ladekapasitet ikke er tilfredsstillende. Behovet for lademuligheter vil bare øke i takt med den fortsatte veksten i elbilsalget, og dette er en utfordring borettslaget må ta på alvor.

Styret har allerede påbegynt et forprosjekt for å kartlegge mulighetene for utbygging av lademuligheter på samtlige parkeringsplasser i borettslaget. Prosjektet ble dessverre ikke ferdigstilt før årets generalforsamling, og styret kan derfor ikke legge frem en fullstendig plan eller konkrete tall nå.

Styrets ambisjon er at det på sikt ikke skal være et skille mellom elbilplasser og vanlige parkeringsplasser – men at samtlige plasser i borettslaget skal ha mulighet for lading. Dette vil gi en mer rettferdig og fremtidsrettet løsning for alle beboere, uavhengig av hvilken plass man disponerer.

Styret vil også påpeke at forslaget slik det er formulert – med utbygging på 30–40 eksisterende plasser – reiser en rekke uavklarte spørsmål. Det vil være problematisk å kun oppgradere et utvalg av plassene, da dette umiddelbart skaper spørsmål om hva som skal skje med de beboerne som allerede leier disse plassene. Skal de prioriteres, flyttes eller tilbys en annen plass? Dette er problemstillinger som må utredes grundig før et vedtak kan fattes, og som understreker behovet for en helhetlig løsning fremfor en delvis utbygging.

I forbindelse med kartleggingen vil styret også vurdere om leien for parkeringsplasser må justeres opp for å bidra til å dekke investeringskostnadene. En slik vurdering må ses i sammenheng med valgt finansieringsmodell og den totale kostnadsrammen for prosjektet.

Siden forprosjektet ikke er ferdigstilt og generalforsamlingen derfor ikke har tilstrekkelig grunnlag til å fatte et godt vedtak i saken, **anbefaler styret at forslaget stemmes ned ved årets generalforsamling**. Saken vil i stedet bli behandlet på en ekstraordinær generalforsamling eller på ordinær generalforsamling i 2027, når en fullstendig plan og finansieringsmodell foreligger.

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

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **104**
Antall blanke stemmer: **56**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

20. Endring av vedtekter – bruk av parkeringsplasser med elbillader

Fremmet av: Marvin David Amoroso

Sameiet/borettslaget har et begrenset antall parkeringsplasser med elbillader. Forslaget gjelder å endre vedtektene slik at disse plassene prioriteres for beboere med elbil, og at fossilbiler benytter parkeringsplasser uten ladetilgang.

Styrets innstilling
Styret forstår intensjonen bak forslaget og er enig i at parkeringsplasser med lademulighet bør benyttes av dem som faktisk har behov for lading. Det er rimelig at beboere med elbil prioriteres på plasser med ladetilgang, og at disse ikke opptas av fossilbiler.

Forslaget må imidlertid ses i sammenheng med styrets pågående forprosjekt for utbygging av lademuligheter på samtlige parkeringsplasser i borettslaget, som omtalt i sak 19. Styrets langsiktige ambisjon er nettopp å

fjerne skillet mellom elbilplasser og vanlige plasser ved å gi alle plasser lademulighet. Dersom dette realiseres, vil problemstillingen som forslaget adresserer løse seg selv.

Å endre vedtektene nå, før en helhetlig plan for parkeringsarealene er på plass, kan skape unødige komplikasjoner. En vedtektsendring som regulerer bruken av dagens ladeplasser vil kunne komme i konflikt med den fremtidige løsningen, og det er uklart hvordan eksisterende leieavtaler skal håndteres i en overgangsperiode.

Styret anbefaler derfor at dette forslaget – i likhet med Sak 19 – utsettes til en helhetlig plan for borettslagets parkeringsarealer og ladeinfrastruktur er utarbeidet og klar til behandling. De to sakene henger tett sammen og bør behandles samlet.

Styrets innstilling: **Forslaget stemmes ned. Saken behandles samlet med Sak 19 på ekstraordinær generalforsamling eller ordinær generalforsamling 2027, når en fullstendig plan for ladeinfrastruktur og parkeringsarealer foreligger.**

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

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **88**
Antall blanke stemmer: **60**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

21. Orientering og avstemming om ansettelse av daglig leder

Fremmet av: Kjersti Witzøe Østlie

Ønsker en ny orientering og en avstemming av om borettslaget skal ha en daglig leder. Gjennomgang av stillingsbeskrivelsen.

Styrets innstilling
Daglig leder skal ivareta borettslagets administrative drift og avlaste styret i løpende oppgaver. Formålet med stillingen er å sikre kontinuitet i oppfølging av saker, ivareta og systematisere kunnskap og historikk, samt bidra til opprydding og etablering av struktur i borettslagets fysiske og digitale arkiver, systemer og plattformer.

Hovedoppgaver:

- håndtere og følge opp henvendelser fra beboere
- sørge for at henvendelser besvares korrekt innen rimelig tid, ut fra tilgjengelig kapasitet
- administrere utleien av Fryser'n, herunder booking, betaling, kommunikasjon og oppfølging
- forberede saker til styret, være styrets sekretær på styremøter og følge opp styrevedtak
- kontrollere og følge opp inngående fakturaer, samt ha løpende dialog med forretningsfører og leverandører
- bidra til opprydding i arkiver og systemer, samt utvikling av rutiner og tydelig oppgave- og ansvarsfordeling, mellom ansatte og styret, og i møte med forretningsfører

Daglig leder har ikke selvstendig beslutningsmyndighet utover det styret delegerer. Styret har det overordnede ansvaret for forvaltningen av borettslaget.

Stillingen er i en oppstarts- og oppbyggingsfase. En vesentlig del av kapasiteten går per i dag til løpende administrasjon, beboerhenvendelser og oppfølging av utleie, og flere oppgaver knyttet til struktur, system og rutiner er derfor ikke ferdigstilt.

STYRETS INNSTILLING

Styret legger til grunn at ansettelse og organisering av daglig leder er styrets ansvar etter burettslagslova § 8-8, og dermed i utgangspunktet ikke er en sak for generalforsamlingen.

Styret har likevel ingen innvendinger mot at forslaget behandles og stemmes over.

Styret redegjør nedenfor for bakgrunnen for engasjementet og erfaringene så langt.

Bakgrunn for engasjementet
Daglig leder ble engasjert i en 50 % stilling fra 01.09.2025 til 31.08.2026, med planlagt evaluering i august 2026.

Bakgrunnen for engasjementet var et økende behov for administrativ kapasitet, herunder avlastning av styret i løpende oppgaver, behov for kontinuitet i oppfølging av saker og systemer, samt behov for opprydding i borettslagets arkiver og etablering av struktur og rutiner.

Styret erfarte over tid at arbeidsmengden ikke var forenlig med et styre bestående av frivillige, og at det var behov for en dedikert administrativ ressurs.

Kontinuitet
Styret har lagt særlig vekt på behovet for kontinuitet. I et borettslag vil utskifting av styremedlemmer innebære risiko for tap av kunnskap, historikk og etablerte rutiner. En ansatt, administrativ ressurs kan bidra til å sikre nødvendig kontinuitet og stabilitet i forvaltningen.

Erfaringer så langt
Styret vurderer at ordningen dekker et reelt behov i den daglige driften. Arbeidet har i hovedsak bestått i løpende administrasjon, håndtering av beboerhenvendelser og oppfølging av utleievirksomheten.

Samtidig er stillingen i en oppstarts- og oppbyggingsfase. Det foreligger et betydelig etterslep knyttet til opprydding, systematisering, rutineutvikling og avklaring av oppgave- og ansvarsfordeling, og en vesentlig del av dette arbeidet gjenstår.

Videre oppfølging
Styret har lagt opp til evaluering av ordningen i juli 2026. På bakgrunn av denne evalueringen vil styret ta stilling til om det skal etableres en fast stilling fra 01.09.2026, og hvilket omfang stillingen i så fall skal ha.

Avstemningen vil inngå som en del av styrets beslutningsgrunnlag. Styret vil legge vekt på generalforsamlingens syn, men vil fatte endelig beslutning innenfor sitt ansvarsområde.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Generalforsamlingen ønsker ikke at det opprettes en fast stilling fra 01.09.2026.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Generalforsamlingen gir sin tilslutning til at styret, etter gjennomført evaluering, kan vurdere og eventuelt opprette en fast stilling fra 01.09.2026. Stillingsprosent og nærmere innretning fastsettes av styret.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **56**
Antall stemmer for vedtak 2: **74**

Antall blanke stemmer: **63**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

22. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Henning Mørk Werner (80 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Morta Kacion
Henning Mørk Werner

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jacob Andreas Opskar (51 stemmer)
Eddie Takle Rørvig (64 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Morta Kacion
Henning Mørk Werner
Jacob Andreas Opskar
Bo Roger Ritell
Daniel Røste
Eddie Takle Rørvig

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Morta Kacion (27 stemmer)
Bo Roger Ritell (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Morta Kacion
Henning Mørk Werner
Jacob Andreas Opskar
Bo Roger Ritell
Daniel Røste
Eddie Takle Rørvig

23. 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:
Morta Kacion (93 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Morta Kacion

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Henning Mørk Werner (94 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Henning Mørk Werner

Protokollen er signert av

Henning Werner /s/ Møteleder	Astrid W. Vinderen /s/ Protokollvitne	Christine Mørk /s/ Protokollvitne

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på generalforsamlingen 17. april 1964 med senere endringer; 26. april 2007, 8. april 2010, 19. april 2012, 25. april 2018, 7.april 2022, 13. april 2023, 3. mai 2025 og 28.04.2026.

Innholdsfortegnelse

Om borettslaget og husordensreglene 2

Borettslaget 2

Husordensreglene 2

Fellesområder og boenheter 2

Uteområder 2

Inneområder 3

Boenhetene 3

Biloppstilling 5

Kjæledyr 5

Renhold og søppel 5

Fellesvaskeriene 6

Overlating av bruk 6

Intern forkjøpsrett i borettslaget 6

Ordliste 7

Om borettslaget og husordensreglene

Borettslaget

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

Husordensreglene

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

Fellesområder og boenheter

Uteområder

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

6. Fotballsparking og annen ballsport bør i størst mulig utstrekning foregå på ballplassen i Granittveien.
7. Det er ikke tillatt å sparke/kaste/slå ball på eller mot bebyggelse.
8. Markiser, vindskjermer, e.l. skal ikke settes opp, uten skriftlig godkjenning av Styret, på forhånd.
9. Private, utvendige radio-, TV- eller parabolantenner er ikke tillatt.

Inneområder

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

* Brannfare og hindring:

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

** Det henvises til brannforskriftene.

Boenhetene

1. **Det skal være ro i boenhetene og på eiendommen ellers:**
   - **Hverdager mellom kl. 22:00 og kl. 06:00**
   - **Lørdager og dager før helligdager mellom kl. 23:00 og kl. 07:00**

- **Søndager og helligdager**

2. Sang, høylytt tale, musikkundervisning og musikkøvelse er kun tillatt:
   - Hverdager mellom kl. 08:00 og kl. 22:00
   - Lørdager og dager før helligdager mellom kl. 10:00 og kl. 18:00

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

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

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

- Gassbeholdere skal alltid oppbevares stående på stabilt underlag, slik at de ikke kan velte. Alle propanflasker i Norge er utstyrt med en sikkerhetsventil som kun fungerer etter hensikten hvis beholderen står oppreist.
- Sørg for å lagre gassbeholderen på et sted med god lufting. Oppstår det en lekkasje i beholderen, er det viktig at gassen kan sive vekk. Gass kan oppbevares både innen- og utendørs.
- Sikre god avstand til brennbare materialer og væsker, som for eksempel tennvæske og bensin.

- Gassbeholderen må ikke utsettes for sterk varme. Hvis du oppbevarer gass ute, må beholderen stå i skyggen. **Bruker du gass til grillen, må beholderen aldri settes under grillen.**
- **Gass skal aldri oppbevares i kjellere**. Propangass er tyngre enn luft. Ved en lekkasje i beholderen vil gassen sive ut og samle seg nede langs gulvet. En liten gnist er nok til å tenne på gassen, som kan forårsake en kraftig eksplosjon.
- **Gass skal heller ikke oppbevares på loft**.
- Du kan **maksimalt oppbevare to flasker på 11 kilo per boenhet**.

Biloppstilling

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

Kjæledyr

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

Renhold og søppel

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

Fellesvaskeriene

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

Overlating av bruk

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

Intern forkjøpsrett i borettslaget

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

Ordliste

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

Vedtekter

for Pynten borettslag org nr 948976242
vedtatt på generalforsamling den 26.04.2006. Endret 19.04.2012, 25.04.2013, 13.05.2019, 02.04.2024, 28.04.2025 og 28.04.2026.

1. Innledende bestemmelser 3

1-1 Formål 3
1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold 3

2. Andeler og andelseiere 3

2-1 Andeler og andelseiere 3
2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier 3

3. Forkjøpsrett 4

3-1 Forkjøpsberettigede 4
3-2 Interne forkjøpsberettigede 4
3-3 Behandlingsregler og frister 4
3-4 Rettsovergang til nærstående 4

4. Borett og overlating av bruk 4

4-1 Boretten 4
4-2 Overlating av bruk 5
4-3 Bygningsmessige arbeider 5

5. Vedlikehold 5

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt 5
5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt 6
5-3 Utbedring og erstatning 6

6. Felleskostnader og pantesikkerhet 6

6-1 Felleskostnader 6
6-2 Betaling av felleskostnader 7
6-3 Borettslagets pantesikkerhet 7

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse 7

7-1 Mislighold 7
7-2 Pålegg om salg 7
7-3 Fravikelse 7

8. Leie av parkeringsplass eller garasje 7

8-1 Leieregler 7
8-2 Brukerplikt på plass 8
8-3 Benyttelse av plass 8
8-4 Dokumentasjon av bruk 8
8-5 Mislighold av bruk 8
8-6 Parkering El-sparkesyker 8

9. Leie av bod 8

9-1 Leie av bod 8
9-2 Bruk av bod 8
9-3 Opphør av leieforhold 8
9-4 Styrets myndighet 8

10. Styret og dets vedtak 8

10-1 Styret 8
10-2 Styrets oppgaver 9
10-3 Styrets vedtak 9
10-4 Representasjon og fullmakt 9

11. Valgkomite 9

11-1 Valgkomite 9
11-2 Valgkomiteens oppgaver 9

12. Generalforsamlingen 9

12-1 Myndighet 9
12-2 Tidspunkt for generalforsamling 9
12-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling 9
12-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling 10
12-5 Møterett 10
12-6 Møteledelse og protokoll 10
12-7 Stemmerett og fullmakt 10
12-8 Vedtak på generalforsamlingen 10

13. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern 10

13-1 Inhabilitet 10
13-2 Taushetsplikt 11
13-3 Mindretallsvern 11

14. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene 11

14-1 Vedtektsendringer 11
14-2 Forholdet til borettslovene 11

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

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

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 i sammen.
(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en 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. stiftelser 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) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
(5) 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.
(6) 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 erververen tidligere er pålagt å selge sin andel i borettslaget som følge av mislighold jfr. kap 7 eller når det er annen saklig grunn til det. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
(5) 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.
(6) 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.
(7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. FORKJØPSRETT

3-1 FORKJØPSBERETTIGEDE
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 INTERNE FORKJØPSBERETTIGEDE
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3-3 BEHANDLINGSREGLER OG FRISTER
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.
(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende betales vederlaget tilbake.
(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.
(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 RETTSOVERGANG TIL NÆRSTÅENDE
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i 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 andelseierne 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. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. VEDLIKEHOLD (SE FOR ØVRIG «VEDLEGG TIL VEDTEKTENES KAPITTEL 5»

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 reparasjoner 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. Det er ikke lov til å fjerne radiatorer som er tilknyttet felles varmeanlegg uten godkjennelse av styret på forhånd.
(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 verandaer, balkonger 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 insekter 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 eller 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 en 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 likevel 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. LEIE AV PARKERINGSPLASS ELLER GARASJE
Nytt kapittel 8 etter ordinær generalforsamling 02.05.2025

8-1 Kun beboere i Pynten Borettslag kan leie parkeringsplass eller garasje. Med beboer menes andelseier eller godkjent fremleietaker som har sin faste bolig i borettslaget. Ingen

beboer kan leie mer enn én parkeringsplass eller garasje Andelseier som leier parkeringsplass eller garasje har brukerplikt på denne parkeringsplassen/garasjen. Det vil si at andelseier som leier parkeringsplass/garasje forplikter seg til å bruke denne fremfor gateparkering.

8-2 Det er ikke tillat å bruke parkeringsplassen/garasjen til annet enn midlertidig parkering av motorisert kjøretøy *som er i regelmessig drift*.

8-3 Det hviler på leietaker - på oppfordring fra styret - å kunne dokumentere eller sannsynliggjøre, at:
(1) kjøretøyet som oppbevares på parkeringsplassen/garasjen har vært i tiltenkt bruk i løpet av de siste 6 månedene.
(2) parkeringsplassen/garasjen brukes fast/regelmessig til oppbevaring av kjøretøy som er i regelmessig, tiltenkt bruk.

8-4 Dersom leietaker ikke overholder sine forpliktelser, eller ikke kan dokumentere/sannsynliggjøre bruken av parkeringsplassen/garasjen, mister vedkommende retten til å bruke parkeringsplassen/garasjen med umiddelbar virkning. Det er styrets oppgave å følge opp Parkeringsplassene/garasjene, og de har mandat til både å utføre tilfeldige kontroller og å ettergå hver enkelt leietakers bruk av parkeringsmulighetene i henhold til ovenstående.

8-5 Parkering og utsettelse av kommersielle el-sparkesykler er forbudt på borettslagets eiendom.

9. LEIE AV EKSTRA BOD

9-1 LEIEREGLER
(1) Ekstra boder i borettslagets fellesarealer kan kun leies ut til beboere i Pynten Borettslag.

9-2 BRUK AV BOD
(1) Boden skal kun benyttes til oppbevaring av personlige eiendeler. Oppbevaring av brannfarlige, eksplosive eller miljøfarlige stoffer er ikke tillatt.
(2) Leietaker er ansvarlig for å holde boden i ordentlig stand.

9-3 OPPHØR AV LEIEFORHOLD
(1) Ved salg av andel, eller dersom leietager av annen grunn opphører å bo i borettslaget, opphører retten til ekstra bod.
(2) Dersom leietaker ikke overholder sine forpliktelser etter dette kapittel, kan styret si opp leieforholdet med umiddelbar virkning.

9-4 STYRETS MYNDIGHET
Styret fastsetter leievilkår, herunder leiepriser og nærmere regler for bruk og tildeling av ekstra boder. Styret har mandat til å føre kontroll med at bestemmelsene i dette kapittel overholdes

10. STYRET OG DETS VEDTAK

10-1 STYRET
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to - fire andre medlemmer med inntil fire varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år. For de andre medlemmene er funksjonstiden to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

10-2 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.

10-3 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 som borettslaget eier
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.

10-4 REPRESENTASJON OG FULLMAKT
(1) Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

11. VALGKOMITE
(1) Borettslaget bør ha en valgkomité som skal bestå av minst to representanter valgt av generalforsamlingen. Dersom man ikke er i stand til å velge en valgkomité bestående av minst to medlemmer på generalforsamlingen, har styret i borettslaget fullmakt til å oppnevne medlemmer til valgkomiteen. Om ingen representanter blir valgt av generalforsamlingen kan styret oppnevne inntil tre representanter til å sitte i komiteen.

(2) Valgkomiteens formål er å forberede valg av styre og i den forbindelse finne motiverte og kompetente personer til å lede borettslaget.

12. GENERALFORSAMLINGEN

12-1 MYNDIGHET
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

12-2 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, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12-3 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 innen fristen i 1.ledd.

12-4 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomite
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

12-5 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.

12-6 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.

12-7 STEMMERETT OG FULLMAKT
Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

12-8 VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLINGEN
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

13. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

13-1 INHABILITET
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
(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.

13-2 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.

13-3 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.

14. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

14-1 VEDTEKTSENDRINGER
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

14-2 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.

Vedlegg til Vedtektenes kapittel 5

Dette vedlegget er i sin helhet, og uten endringer, tatt ut av gjeldende Husordensregler pr 28.04.2025. Det ble vedtatt på ordinær generalforsamling 02.05.2025 at det følgende skulle legges ved vedtektene som et vedlegg til bestemmelsene i kapittel 5.

Innhold

Vedlikeholdsplikt og forsikringsansvar 12

Andelseiers vedlikeholdsplikt 12
Borettslagets vedlikeholdsansvar 13
Borettslagets forsikringsansvar 13
Andelshaverens forsikringsansvar 13
Fortolkning 13

Baderomstak 13

Bad 13

2. VEDLIKEHOLDSPLIKT OG FORSIKRINGSANSVAR

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

ANDELSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

- Andelseiernes vedlikeholdsplikt er fastsatt i borettslagets vedtekter, kapittel 5.
- Andelseier skal for egen kostnad innenfor boligen, og i ytre rom som hører til boligen, sørge for et forsvarlig indre vedlikehold. Andelseier er erstatningsansvarlig for skader på boligen, på bakgrunn av manglende vedlikehold. Borettslaget har rett til å foreta inspeksjoner for å kontrollere at andelseier oppfyller sin vedlikeholdsplikt.
  Indre vedlikehold omfatter istandsetting og oppussing av boligen; med dører, ruter, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens sikringsskap, inkludert sikringer og sikringselementer, kraner, servanter, vannklosetter og badekar/dusj.
  Skifte av slukpotter, legging av membran, skal utføres av godkjente våtromsfagfolk. Styret skal kontaktes på forhånd.
- Det er ikke lov til å fjerne radiatorer som er tilknyttet felles varmeanlegg. Til indre vedlikehold regnes også all fornying av tapet, maling og gulvbelegg inne i leiligheten. Andelseier er selv pliktig til å vedlikeholde ledninger og innretninger som vedkommende selv har satt opp.
- Andelseier er selv ansvarlig for oppstaking av innvendig kloakkledning fra og med egen vannlås/sluk og frem til borettslagets fellesledning.
- Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre, skal vedkommende foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller vedkommende

andelseier ikke sin vedlikeholdsplikt eller at skader som en er pliktig å utbedre ikke blir utbedret, kan borettslaget la arbeidet utføres på vedkommende andelseiers regning og kreve erstatning.

BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSANSVAR

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

BORETTSLAGETS FORSIKRINGSANSVAR

Borettslagets forsikring dekker skader på bygningene. Den dekker vannskader på fast inventar i leilighetene, som skyldes plutselig brudd i vannledning eller varmtvannsbereder. Med fast inventar menes gulv, tak, vegger, kjøkkenbenker og skap, dører og annet fast montert inventar. Den dekker ikke skade på møbler og løsøre. Den dekker heller ikke skade som skyldes dårlig vedlikehold, f.eks. skader etter langvarig lekkasje. Forsikringen dekker elektrisk fellesopplegg fram til leilighetens hovedbryter, samt maskiner og utstyr i vaskeriene, dog ikke beboernes vasketøy.

ANDELSHAVERENS FORSIKRINGSANSVAR

Andelshaveren må selv sørge for forsikring av møbler og løsøre i sin leilighet, i loft og kjellerboder og i sportsrom, samt tøy som befinner seg i vaskeriet. (Innboforsikring).
Dessuten må forsikringen gjelde elektriske apparater, vann og avløpsutstyr i leiligheten.

1. Fortolkning

Forsikringspolisene har høyere prioritet enn disse regler.

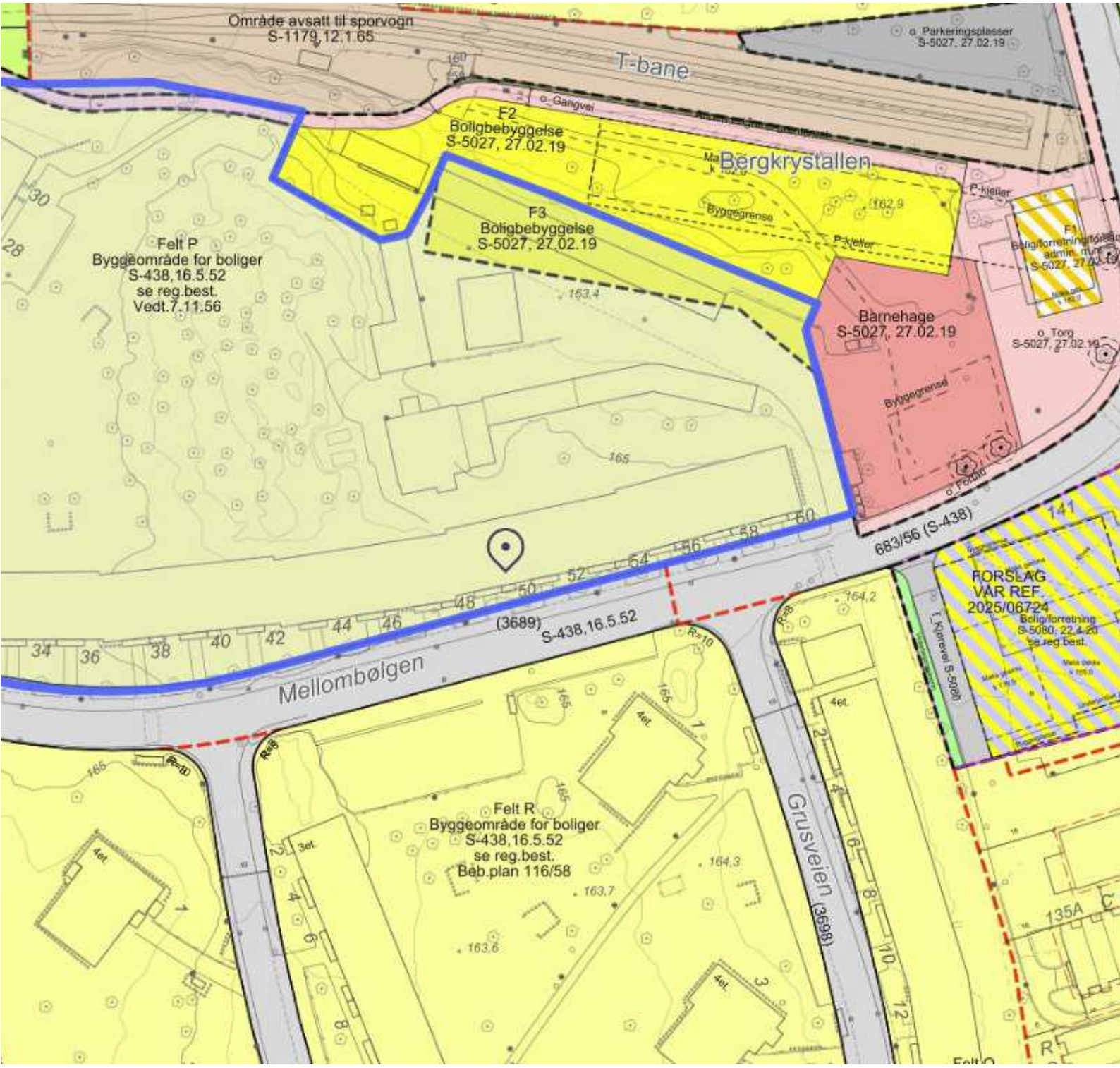
2. Baderomstak

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

3. Bad

Eiers ansvar

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


Område avsatt til sporvogn
S-1179,12.1.65
T-bane
o_Parkeringsplasser
S-5027, 27.02.19
o_Gangvei
F2
Boligbebyggelse
S-5027, 27.02.19
Bergkrystallen
F3
Boligbebyggelse
S-5027, 27.02.19
Byggegrense
P-kjeller
Felt P
Byggeområde for boliger
S-438,16.5.52
se reg.best.
Vedt.7.11.56
Barnehage
S-5027, 27.02.19
o_Torg
S-5027, 27.02.19
o_Fortau
683/56 (S-438)
Mellombølgen
(3689)
S-438,16.5.52
FORSLAG
VÅR REF.
2025/06724
Bolig/forretning
S-5080, 22.4.20
se reg.best.
Kjørevei S-5080
Felt R
Byggeområde for boliger
S-438,16.5.52
se reg.best.
Beb.plan 116/58
Grusveien (3698)
135A
4et.
3et.

Oslo

S-1179

Endret reguleringsplan av Bergkrystallen stasjon, Oslo.

S-1179 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: 196501323

Vedtaksdato: 12.01.1965

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-5027

BERGKRYSTALLEN TORG. Detaljregulering for gnr. 159 bnr. 211 og del av bnr.1 og 37

Vedtaksdato: 27.02.2019

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201109678

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-5027
27.02.2019

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Bergkrystallen torg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr 159, bnr. 211 og del av bnr. 1 og 137.
Kartnummer OSO-201109678-2, datert 10.06.2015 og revidert 12.12.2017.

Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for en opprustning og stedstilpasset fortetting ved Bergkrystallen T-banestasjon, med etablering av torg, boliger, barnehage og noen publikumsrettede funksjoner ved torget.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser til hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Lokal og åpen overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Overvannshåndtering skal fortrinnsvis skje gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient, eller på annen måte utnyttes som ressurs. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.
I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både i anleggsfasen og driftsfasen. Det gjelder både takvann, overflatevann og drensvann. Valg av løsning skal begrunnes. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det gis tillatelse til tiltak.

1.2 Bevaring av trær

Trær avmerket på plankartet skal bevares. Det skal settes av tilstrekkelig plass i plan og dybde til at rotsystem og krone kan utvikle seg. Treets rotsone regnes som største omkrets av treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor rotsonen tillates ikke. Bevaringsverdige trær kan felles på grunn av høy alder eller sykdom. Bevaringsverdig tre som felles skal erstattes av nytt tre som kan vokse til samme størrelse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

2.1.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige 6750 m² BRA. Av dette kan forretning/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helsetjenester)/kontor/bevertning utgjøre maks 2000 m² BRA og barnehage maks 700 m² BRA.
Bruksareal under terreng regnes ikke med i BRA. Målbare plan som har en himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens

bruksareal med 50 % av planens bruksareal. Plan som har en himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

2.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, regulerte høyder og bestemmelsesgrense for parkeringskjeller som vist på plankartet. Mot torget skal bebyggelsen plasseres i formålsgrensen.
Innenfor de øverste 3,5 meter tillates kun mindre oppbygg for heis og trapp til tak samt rekkverk for takterrasse, levegger, pergolaer og møblering av uteoppholdsareal på tak. Alle ovennevnte oppbygg bortsett fra rekkverk, skal være inntrukket fra den ytre gesimslinjen med min. 2,0 m. Øvrige tekniske anlegg skal integreres i bebyggelsen.

2.1.3 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel som vist med pil på plankartet. Nedkjøring til parkeringskjeller skal integreres i bebyggelsen som ligger langs Feltspatveien.
Avkjørselen skal anlegges vinkelrett på offentlig vei.

2.1.4 Parkering og varelevering

All parkering skal anordnes i parkeringskjeller som vist med bestemmelsesgrense for parkeringskjeller på plankartet.
Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

Bil:
Fra 0,6 til 1,2 antall plasser per 100 m² BRA bolig.

Det kreves ikke bilparkeringsplasser for øvrige reguleringsformål utover det som angis i punkt 3.5.

Sykkel:
3 plasser per 100 m² BRA bolig
20 plasser per 10 årsverk i barnehage
Fra 18 plasser per 1000 m² forretning/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helsetjenester)/kontor

Deretter skal den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm gjelde.

Minimum 20 % av bilparkeringsplassene skal ha strømuttak for el-bil, med senere mulighet for tilretteleggelse for samtlige parkeringsplasser.

Minimum 5 % sykkelparkeringsplasser skal ha ladepunkt, og minimum 10 plasser skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler.

Minimum 50 % av sykkelparkeringen for boliger skal etableres i øverste garasjeplan.
Minimum 25 % av sykkelparkeringen på bakkeplan skal plasseres under tak. Sykkelparkering skal i størst mulig grad være sentral i forhold til inngangsparti på bygninger.
Det stilles ikke krav til bilparkering for næringsformål.
Varelevering skal skje fra torget.

2.1.5 Støy

Boliger kan etableres i gul støysone, forutsatt at de er gjennomgående eller har en stille side. Halvparten av oppholdsrom, herunder minimum ett soverom i hver boenhet, skal ligge mot stille side.

Støynivå på uteoppholdsareal på tak og på minst 50 % av felles uteoppholdsareal på terreng skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenseverdier i henhold til tabell 3 i T-1442/16.

Barnehage kan etableres i gul støysone, forutsatt at minst en fasade er mot stille side og at uteoppholdsareal har soner med støynivå under anbefalt grense i henhold til tabell 3 i T-1442/16.

2.1.6 Fjernvarme

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

2.2 Kombinert bebyggelse og anlegg bolig/forretning/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helsetjenester)/kontor/bevertning, vertikalnivå 1

Under terreng tillates kun boder, adkomst til parkeringsanlegg, tekniske rom og parkering for bil og sykkel.

2.3 Kombinert bebyggelse og anlegg bolig/forretning/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helsetjenester)/kontor/bevertning felt F1 samt boligbebyggelse, felt F2, vertikalnivå 2

2.3.1 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen skal ha flate tak. Det skal være helhetlig material- og volumoppbygging.
Det tillates ikke svalganger. Tekniske anlegg på tak som heis/trappeoppbygg, rekkverk, takterrasser, levegger, pergolaer og møblering av uteoppholdsareal skal integreres i bebyggelsens arkitektoniske utforming. Rekkverk for takterrasse skal utformes som del av fasaden og ha samme materialbruk..
Fasadene på blokka langs stasjonen skal brytes opp med variasjon i valg av materialer/fargebruk og ha en vertikal forskyvning på minimum 0,5 m sentralt i fasaden.
Parkeringsarealer tillates ikke eksponert som fasade med unntak av innkjøring til anlegget.
Det skal legges forretnings- og bevertningslokaler med en utadrettet karakter i 1. etasje mot torget. Det skal legges særlig vekt på at bygningsmassen bidrar positivt til miljøet på torget.
Førsteetasje i felt F1 skal ha høyde på minimum 4 meter. Fasade mot torget skal ha inngang fra torget og utformes med klart glass som hovedmateriale.
Balkonger skal utgjøre maks 40 % av fasaden. De skal være fritt utkragede og kan krage maks 2,0 meter utenfor veggliv. Balkonger kan krage utenfor byggegrensen/formålsgrensen. Mot torget skal høyde under balkong være minimum 7 meter.
Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Alle tak som ikke er en del av uteoppholdsarealet, skal opparbeides som grønne tak.
Likeretter for T-bane kan flyttes til sporområde eller inn i ny bebyggelse.

2.3.2 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Maks. 35 % leiligheter med 35-50 m² bruksareal (BRA). Minimum 50 % leiligheter over 80 m² bruksareal (BRA), hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² bruksareal (BRA) integrert.
I felt F2 skal leilighetene i 1. etasje gå over to plan.
Det tillates ikke leiligheter som ensidig vender mot nord eller nordøst. Alle leiligheter skal ha en stille side.

2.3.3 Krav til uteoppholdsareal for boliger

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal utgjøre minimum 20 % av total BRA bolig.
Minimum 75 % av dette skal være på bakken.
Samlet felles uteoppholdsareal skal utgjøre minst 450 m^2.
Minimum 50 % av uteoppholdsarealet på terreng skal være solbelyst minimum 5 timer 1. mai.
Uteoppholdsareal skal opparbeides parkmessig med hovedvekt på større tresorter, plen og en ballplass på minst 200 m^2 som plasseres sør for likeretteren. Uteoppholdsarealene skal ved utformingen av belysning, belegning, møblering og forskjellig type beplantning gi funksjonelle, varierte, opplevelsesrike og trygge muligheter for adgang, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsarealene skal legge til rette for aktiviteter som henvender seg til alle aldre og være felles møteplass for beboerne. Grunnbelysning og effektbelysning skal utgjøre en samlet arkitektonisk lyssetting i uterommet. Belysningen skal ikke være generende eller blendende for beboere i området, og lys som vender oppover skal begrenses. På nordsiden av blokken, langs T-banen, skal det være en sone med skjermende beplantning/forhage.

2.3.4 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten i målestokk 1:200. Planen skal vise utforming av utearealer for boligene, terreng og høydeforhold, vekstlag og beplantning, gangveg, oppholdsarealer, lekearealer, ballplass, sykkelparkering, faste utemøbler, belysning, materialbruk, adkomst for brannbil og avfallshåndtering. Utomhusplanen skal vise håndtering av overflatevann og takvann.
Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

2.4 Boligbebyggelse, felt F3

Felt F3 skal ha samme bestemmelser som den til enhver tid gjeldende boligregulering for eiendommen sør for felt F3.

2.5 Barnehage

2.5.1 Krav til uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealet skal være minimum 19,2 m² pr. barn. Barnehagenes uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten utenom barnehagens åpningstider.
Barnehagens utearealer skal utformes med varierte overflater i naturlige materialer og tilrettelegges for flerbruk, bevegelse og allsidig lek, både for større grupper, på tomannshånd og individuelt. Eksisterende trær skal bevares og suppleres med ny stedegen vegetasjon.
Det kan tilrettelegges for at bygningens takflate kan anvendes som utendørs leke- og oppholdsareal for barnehagen. Rekkverk skal i så fall utformes med transparent materiale og trekkes minst 1,5 meter inn fra fasadelivet.

2.5.2 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten i målestokk 1:200. Planen skal vise utforming av utearealer for barnehagen, terreng og

høydeforhold, vekstlag og beplantning, lekearealer, faste utemøbler, belysning, materialbruk og avfallshåndtering. Utomhusplanen skal vise håndtering av overflatevann og takvann. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1.1 Bruk

Torg, fortau, gangvei, annen veigrunn – grøntareal og parkeringsplasser skal være offentlig.

3.1.2 Dokumentasjonskrav

Det skal utarbeides en byggeplan og en belysningsplan for torg, fortau, gangvei, annen veigrunn – grøntareal og parkeringsplasser. Denne skal godkjennes av Bymiljøetaten i Oslo kommune før det kan gis rammetillatelse for bygging av disse anleggene. Byggeplanen skal vise utforming, møblering, beplantning, materialbruk og overganger til tilgrensende områder. Belysningsplanen skal beskrive grunnbelysning og effektbelysning.

3.2 Torg

Trær som er markert som trær som skal bevares skal kompletteres slik at det blir en sammenhengende trerekke langs det regulerte fortauet.
Torget skal utformes som et klart definert opparbeidet område med høy materialstandard og høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet. Materialbruk skal hovedsakelig være naturstein. Torget skal utformes slik at det stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktivt av ulike brukere. Bruk av vegetasjon skal vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelse gjennom året. Lokal overvannshåndtering skal utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Det skal etableres allment tilgjengelige, ikke kommersielle oppholdsmuligheter og sitteplasser. Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan tillates.
Sykkelparkering skal plasseres og innordnes i sammenhengende figurer av f. eks. oppholdsmøbler, treplanting eller annen form for beplantning. Sykkelparkeringen skal ha en høy grad av tilgjengelighet.
Torget skal ha en grunnbelysning som understøtter torgets bruk og gjør det trygt å ferdes der også i sene kveldstimer. Belysningen skal skape en samlet arkitektonisk lyssetting i byrommet, og skal ikke være generende eller blendende for trafikanter eller beboere i området. Det skal tas hensyn til nattehimmelens mørke ved å begrense lys som vender oppover.
Det tillates i begrenset omfang løsninger for renovasjon på torg, så fremt dette er løsninger med oppsamling under terreng.

3.3 Fortau

Det skal opparbeides 3 m bredt fortau langs Mellombølgen og Feltspatveien som vist på plankartet. Ved avkjørselen til Feltspatveien skal fortauet være gjennomgående med nedsenket kantstein.

3.4 Gangvei

Det skal opparbeides gangvei som vist på plankartet.

3.5 Annen veigrunn – grøntareal
Mellom gangvei og plattform skal det opparbeides en beplantet sone i 1 m bredde som vist på plankartet.

3.6 Parkeringsplasser
Innenfor område regulert til parkering skal det anordnes minst 40 takoverdekkede sykkelparkeringsplasser.
Det skal også etableres 2 bilparkeringsplasser for barnehagen og 2 plasser til sporveiens personell. Parkeringsplassene for bil skal skjermes med vegetasjon. En av barnehagens bilparkeringsplasser skal være tilrettelagt og reservert for forflytningshemmede. Barnehagens bilparkering kan ha sambruk med andre funksjoner utenom barnehagens åpningstid.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

4 Før igangsettingstillatelse
Før det gis igangsettingstillatelse skal gangveg, fortau og torg som vist på plankartet være sikret opparbeidet.
Før det gis igangsettingstillatelse skal lettere fornyelse av asfalterte flater på plattformene på Bergkrystallen T-banestasjon, møblering på T-banestasjonen (belysning, informasjonselementer, lehus) og justering av plattformhøyden og -lengden være sikret opparbeidet.
Før det gis igangsettingstillatelse skal barnehagen være sikret opparbeidet.

5 Før bebyggelse tas i bruk
Før det gis midlertidig brukstillatelse for første felt av F1, F2 og barnehagen skal område for parkering som vist på plankartet og beskrevet i bestemmelsene være opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 27.02.2019 sak 26. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 05.03.2019

Kjersti Simonnæs, bem.

Oslo

S-438

Regulering av Lambertseter sør, gnr. 159,bnr. 1, Oslo.

Vedtaksdato: 16.05.1952

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195203177

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 62252, V041060, V210157, V200464N2, V250361, V220254, 25954, 13753, 45752, V071156, 68356, 70260, 11658, 9861, V020265, V020156, 2967, 42459, 19766, V180161, 56053, 57855, 44465, V220757N2, V041154N2, 81855, V290357, 13653, V270984N2, 7254, 32060, 46653, V030353, 58858, V270453, V191157, 18156, 7463, V210201, 10452, V080702

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se endringer i Vedt.21.02.2001(S-438) for Felt C , gnr.159 bnr.156
Se endringer i Vedt.08.07.2002(S-438) for Felt B , gnr.159 bnr.125

ad gnr.159,bnr.1,Lambertseter,Oslo.

Vedtektene lyder:

§ 1. Det regulerte område er begrenset med rød strek. De mørkegult betegnede gater skal være fasadefri, det vil si at private innkjørsler fra gaten ikke er tillatt uten etter tillatelse av reguleringsrådet.
De forskjellige byggefelter er betegnet ved en ytre byggelinje mot gate. Bebyggelsen skal holde seg innenfor denne. Hvert felt er betegnet med bokstav, og romertall og på egen liste er for hvert felt angitt hva slags bebyggelse som er tillatt på feltet, så som småhus rekkehus, åpen blokkbebyggelse med inntil et visst etasjetall og tettbebyggelse med etasjetall. Ved åpen blokkbebyggelse skal utnyttelsesgraden ikke være større enn 0,50 og ved rekkehus ikke over 0,25. Et felts utnyttelsesgrad er i dette tilfelle bebyggelsens brutto golvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med felts grunnareal helt frem til midte av tilstøtende lokal gate eller 8 meter inn på større gate, eller 8 m inn på tilstøtende offentlig friareal.
De enkelte byggs plassering kan ikke behandles uten på grunnlag av en samlet bebyggelsesplan som er godkjent for hele feltet. I samsvar hermed kan reguleringsrådet godkjenne bebyggelsens plassering, høyde og utforming.
Reguleringsrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i bebyggelsesplanene og i denne vedtekt innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Oslo.

§ 2. *Boliggrender,* feltene A-Æ.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:

1. Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes, vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser som hører til hver grend. Andre innretninger kan bare tillates av reguleringsrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.
2. Før bygningsanmeldelse innsendes for enkelte hus, skal reguleringsrådet ha seg forelagt og godkjent en plan i målestokk 1:500 for hvert felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasser, lekeplasser, beplantninger, planeringer m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
3. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av reguleringsrådet. Reguleringsrådet kan nekte oppført gjerde mellom eiendom mer som tilhører de enkelte rekkehusenheter. Likeledes kan reguleringsrådet nekte oppført gjerde i nabogrense for særlig små tomter bebygget med småhus. I så fall kan reguleringsrådet også nekte oppført innhegning mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige hensyn krever det. Videre kan reguleringsrådet nekte oppført gjerde i forbindelse med fellesarealer.

§ 3. Forretningsstrøk, felt VI og VII.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:

1. I bygningene kan innredes butikker, lager, mindre verksteder, kontorer og nødvendige birom, garasjer osv. Leiligheter for beboelse kan oppføres i egne hus eller innredes i forretningsgårder når dette godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomhet i strøket som etter reguleringsrådets skjønn er sjenerende for omgivelsene.
2. Gårdsplasser i kvartalene skal være til felles bruk for husene i kvartalet, og det skal anordnes mist en felles innkjørsel til gårdsplassen. Gjerder og andre hindringer for dette tillates ikke oppsatt. Anlegg for tømming av avfall, eventuelt for klestørk og andre lignende anlegg må plasseres etter bygningsrådets anvisning.

§ 4. Fellesgrender, feltene I-V.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:

1. Bygninger kan oppføres for innredning av butikker, lager og verksteder som etter reguleringsrådets skjønn ikke virker sjenerende, dessuten av kontorer, garasjer,

barneanlegg, klubblokaler, møterom og lign. Boliger kan tillates i særlige tilfelle etter reguleringsrådets samtykke.
2 og 3 Beplantninger, gjerder og andre anlegg.
Særbestemmelser 2 og 3 for par.2,Boliggrender, får tilsvarende anvendelse.

§ 5. Industriarealer.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Reguleringsrådet kan forby virksomhet som etter dets skjønn er sjenerende for de tilgrensende boligstrøk. Boliger kan ikke oppføres i industristrøk.
2. Reguleringsrådet kan stille slike krav til anordning av gårdsplass og innkjørsel for bebyggelsen at parkering, lossing og lasting kan foregå på bedriftens egen grunn på tilfredsstillende måte.

§ 6. Parker, angitt med grønt på planen.
Parkanleggene og beplantningene i de forskjellige strøk skal sammen med de offentlige parker inngå i en felles parkplan for hele området.

§ 7. Offentlig bebyggelse, felt VIII,IX,X.
For offentlige bygninger gjelder ikke bestemmelsene om høyde og etasjeantall når bygningen føres opp av brannfast materiale.

Fellesbestemmelser.

§ 8. I forbindelse med byggemelding for det enkelte hus skal innsendes takplan som viser alle oppbygg over tak. Planering, terrengmurer og andre ytre anlegg i tilknytning til bygningen skal inntegnes på situasjonsplanen.

§ 9. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 10. Unntak fra disse vedtekters par. 2,3,4,5 og 8 kan hvor særlige grunner taler for det tillates av reguleringsrådet innenfor bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Oslo

V071156

Endring i forbindelse med forstadsbanestasjon ,gnr. 159 bnr. 1, Pynten.

V071156 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 07.11.1956

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: 195603034

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-438

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

159/1. Blokk 7. Pynten Lambertseter.
J.nr. 57/1396.

9/12-58
"
"
1
"
X 6/1-61 "

Puss- og innredningstill. .....

Brukstillatelse .....

Meldinger:

- [x] Eiendoms- og skattetakstkontoret.
- [x] Vannavgiftskontoret
- [x] Oppmålingsvesenet, kartverket
- [ ] Brannvesenet
- [ ] Helserådet
- [x] Veivesenet
- [x] Vann- og kloakkvesenet, rørl.avd.
- [ ] Pipeattest
- [x] Parkvesenet, hagebrukskontoret
- [ ] .....
- [ ] .....
- [ ] .....

Ferdigbesiktigelse 22.11.1960 G.B. O.V.

Kan ferdigattesteres

Oslo, den 3.1.61. O.V.

Sign.

Ferdigattestert 6-6-62 N.N.

Arbeidets art: Boligblokk.

Ansvarshavende: murm. Ola Nafstad, Louisegt. 28

Byggetillatelse: 11/10-57

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
159	137	Blokk 7.	

Matr.nr.: Mellomsbølgen 50, 52, og 54.

Adresse: Pynten, Lambertseter.

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
S. D.J.nr. 01396
Mottatt 3 JUN 1957
Gnr. Bnr.
Bl.nr.

STATISTIKK PLIKTIG

Påbegynt 7/7-57
Tatt i bruk

Nytt bnr. 137

Byggingskontroll

Ansv. mstr.

137

Arbeidssted: 159/1 Llokk 7. Pynten, Lambertse er

Journalnr. 57/1305

Tegn. nr. 1 [illegible] S S

Arbeidets art: Bolig.leil.

Innlevert

Bygningens art:

Byggherre: Obos, Torggaten 17. tlf. 336280.

Byggemelder: Kiman & Tveten, arkitekter, Torggaten 17. tlf. 42.004.

Ansvarshavende Mayor. Ola Nafstad

X — A 9-5-57

Byggetillatelse 11/10-57

Byggetillatelse

A

UTTALELSER				APPROBASJON			FERDIGKONTROLL		Tillatt påvist		Gravetillatelse
Byplankont.		13/6	25/6	Dato 12/7 57	N.nr. 177		Puss- og innredn.tillatelse				
Helseråd	X	26/6	4/7		Bet. 15/7-57		Brukstillatelse	3/12 58	X	B	30/9-57
Brannvesen	X	26/6	4/7	Dato	N.nr.		Ferdigbes.		X	C 13/6	4/7 57
V. & k. v.					Bet.		~~Erst~~ mangler	Belstr. 28/11 61		D	
				Dato	N.nr.				X	E V	
					Bet.					F	
				Dato	N.nr.		Mangler rettet	3/1 61 V	X	G vannkl	
Gransking		S. 8/7 —			Bet.		Pipeattest	11/57 V		H	
Fasaderåd				Dato	N.nr.		Gateattest	4/12 58 V		I	
Bygn.råd					Bet.		Vannattest	4/12 " V		J	
				Dato	N.nr.		Hageattest	4/12 2/61 V		K	
					Bet.		Ferdigattest	6/6-62		L	

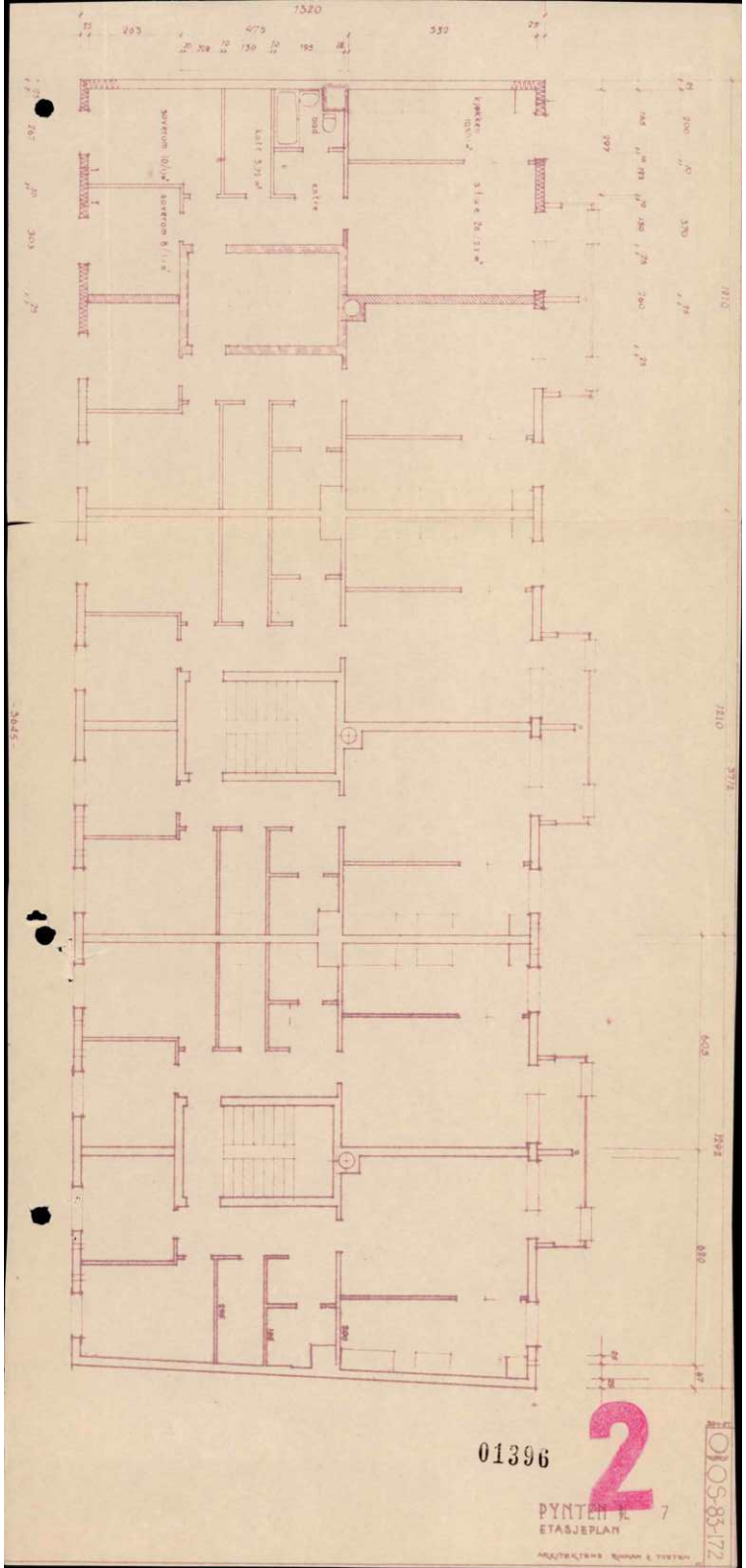
A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G-L = diverse.

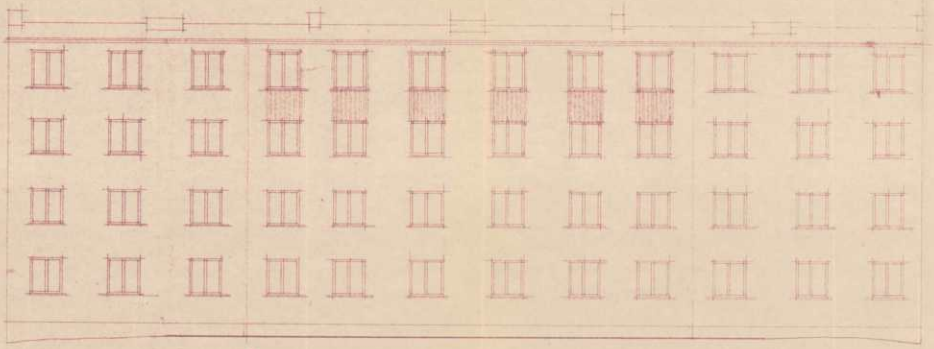
Dato	Tegn. nr.	Innhold	Behandling	Besv.
19/6 57	35280	Skr. m/ beregn. 7 blg 20	Bj. 13/7 Stensund 23/7	15/8-57
19/9 57	34160	Fugn 2 blg	Lj. 21/9	20/9 57
7/12 "	31505	Skr. m/ beregn 4 blg	Bj. 9/12 Stensund 12/12	12/12 57
22/4 58	7097	Andre. garasje	Lj. 23/4	
14/11 "		~~forandring~~ Bruksdel	Lj. 14/11 V.S / Lj. 27/11	—
			Hilsnad 7/11 —	—
8/10 60		Mangler utbit vedr.	bl 1 Busch 10/10 —	
			hilsnad 13/10 —	
			Evanne Busch 1/11	—
24/12 60		Mangler utbit vedr.	bl 4 Busch 28/12	—
9/4 62		Skr m/ hageplan vedl bl 6.		

MELDINGER	
V. & k. rørl.	16/10
Hagebr. k.	16/10
Tekn. r. Komm. r. Ref.	11/57
Veiv. area	
Stat. kontor 1	
Eiendoms- og sk.k.	12/58
V. & k. vannavg.	12/58 6/10
Oppm. v. kartv.	12/58
Stat. kontor 2	12/58
Elektr. verket	
Telefonanl.	

159-1 Blokk 2

0106-83-17
PYNTEN BLOKK 7
PLAN AV KJELLER 1:100
Amp/57/01396
159-137
3712
1370
3645
sportshall
tepperom
buder
tilfluktsrom 86 pers
sprinkl
sprinkl
sportsbod


7320
263
473
533
soverom 10,4 m²
soverom 8,1 m²
bad
entre
kjøkken 10,1 m²
stue 26,2 m²
3645
1810
1810
605
1592
880
01396
2
PYNTEN 7
ETASJEPLAN
ARKITEKTENE RINVOLL & TVETEN
HOS-83-172



01396

3

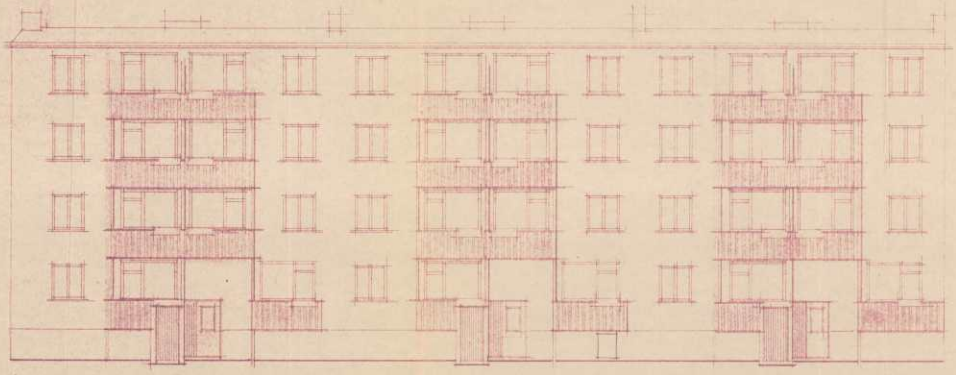
PYNTEN , NORDFASADE BL.7

M 1:100

ARKITEKTENE - TROPP BJØRNAAS OLAV TVETEN

29-5-57

OSLO-83-174



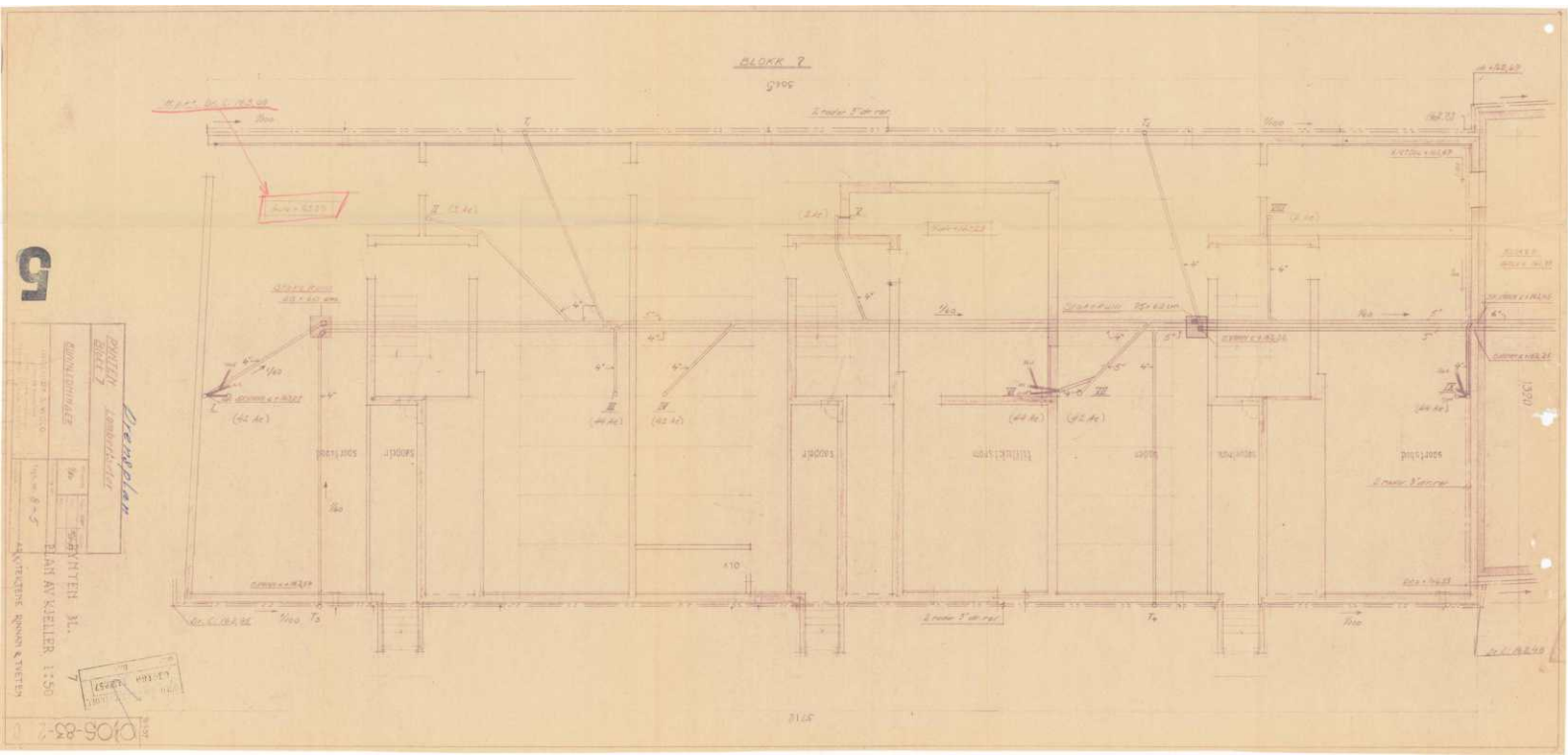
01396 4

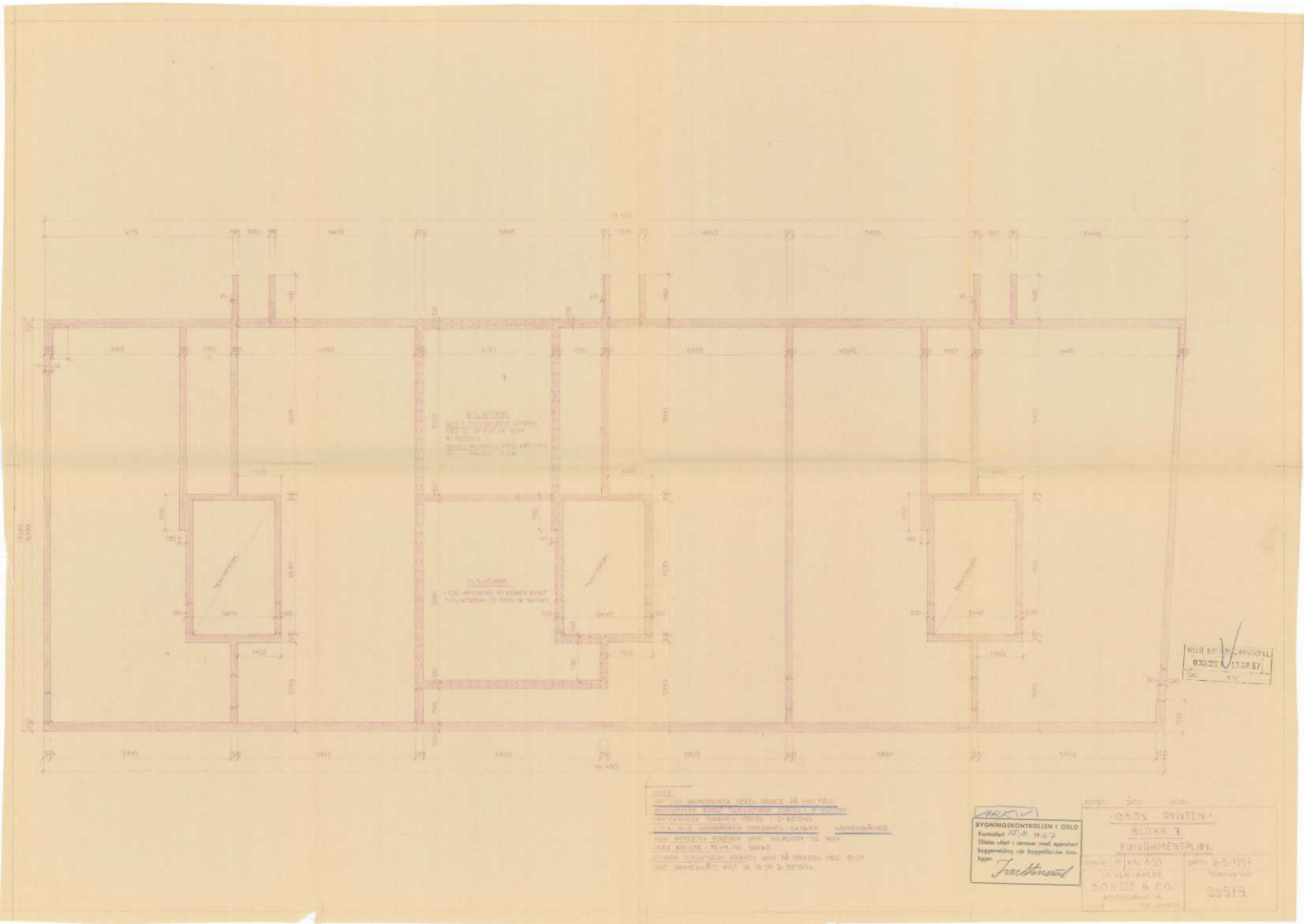
PYNTEN SYDFASADE BL.7

M 1:100

ARKITEKTENE FRODE RINNAN - OLAV TVETEN

OBOS-83-173

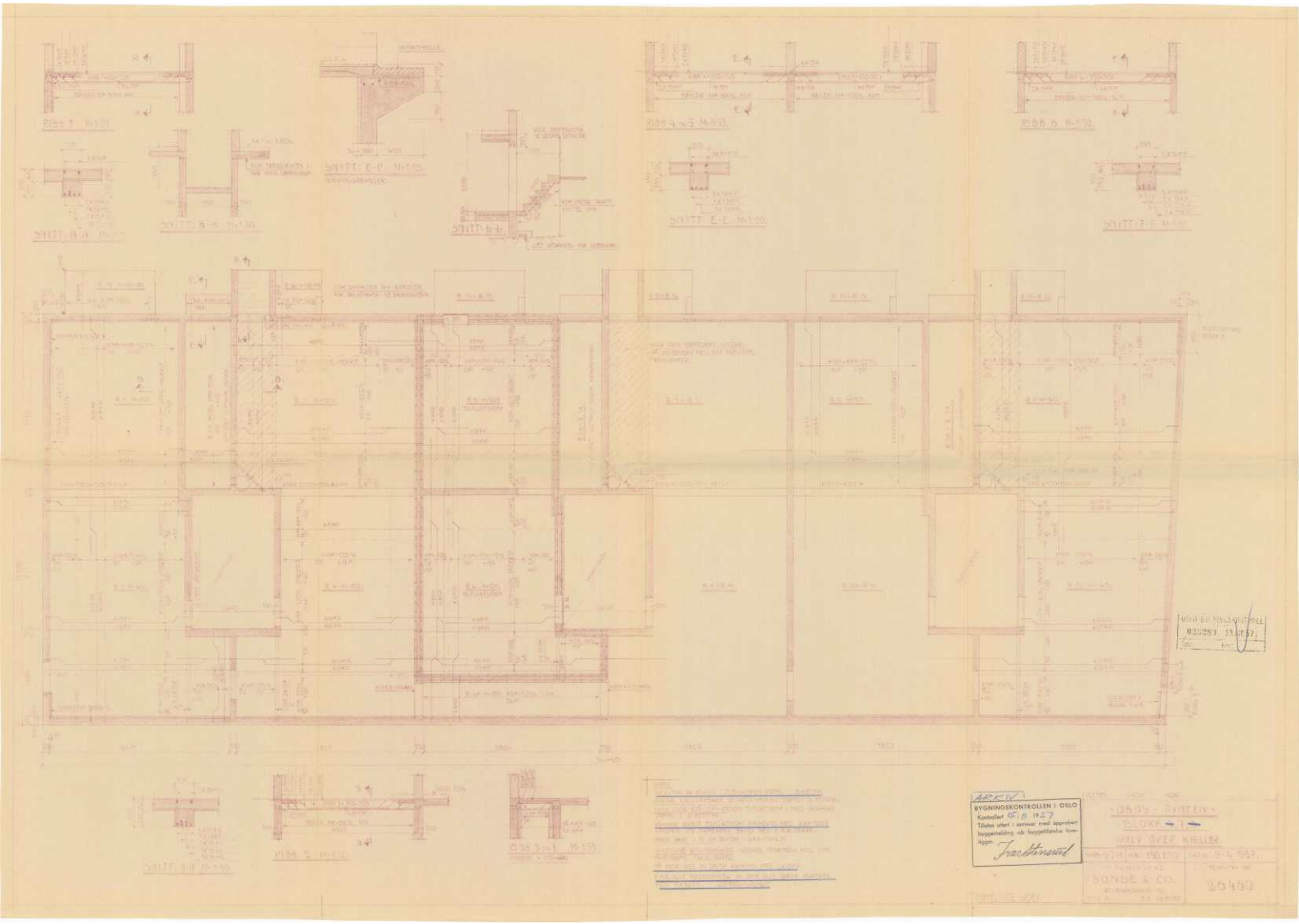

BLOKK 7
SKALA 1:100
Eksemplar
SNITT 11.
PLAN AV KJELLER 1:50
SKALA 1:50
SKALA 1:100
SKALA 1:20
SKALA 1:10
SKALA 1:5
ARKITEKTENE RØNNOW & TVETEN
0705-83-7
6



BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Kontrollert 15/8 1957
Tillatas utført i samsvar med approbert byggemelding når byggetillatelse foreligger.
Isac Stenstad

"OSLO - PYNTEN"
BLOKK 7
FUNDAMENTPLAN.

SONDE & CO.



ARK IV

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Kontrollert 6/8 1957
Tillates utført i samsvar med approbert byggemelding når byggetillatelse foreligger.
Trachtmeyer

BONDE & CO.

8/1

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

159/137 Blokk 4-8
Mellombølgen 32-60
88/0096

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☒ Statistikk fører 24/10-91
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Ferdigbesiktigelse
23/[illegible]-91 I.M. Eldøy

Kan ferdigattesteres

Oslo, den 22/10-91 I.M. Eldøy

Ferdigattestert 6/11-91 RW

Arbeidets art
Fasadekledning og nye vinduer
Tillatts første H. arb.

Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse
a/s Veidekke Avd. Leder Frank Haugen Postboks 27, Alnabru, Oslo 6 Tlf. 02-30-82-85	2/8-88	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
159	137	blokk 4-8	

Matr. nr.

Adresse
Mellombølgen 32-60

Byggherre
Pynten Brl.v/Per Olsen

Andvord.

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
S - JAN 88 00096
Mottatt - 8 JAN. 1988

159-137

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

Journalnr.: 88/0096

Arbeidets og bygningens art: Fasadekledning og nye vinduer

Innlevert: 08.01.88

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

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

Ansvarshavende: Avd. leder Frank Haugen Zuz

A 1/8 88 — Byggetillatelse 2/8-88

A — Byggetillatelse

FERDIGKONTROLL

Brukstillatelse

Tilskr. mangler:

UTTALELSER			APPROBASJON			Tillat påvist	Gravetillatelse
Byplankont.			Dato 24/3.88	N.nr. 1337			
Helseråd				Bet. 5/5-88	B		
Brannvesen			Dato Ettersp. 19/7.88	N.nr. 3833	B1		
				Bet. 30/8.88	C		
			Dato	N.nr.	D		
				Bet.	E		
			Dato	N.nr.	F		
Gransking Havarie 20/1				Bet.	G		
Ettersyn 26/1-			Dato	N.nr.	H		
				Bet.	I		
			Dato	N.nr.	J		
				Bet.	K		

Mangler rettet 22/10-91

Pipeattest

Hageattest

Heisattest

Refusjon

Ferdigattest 6/11-91

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

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

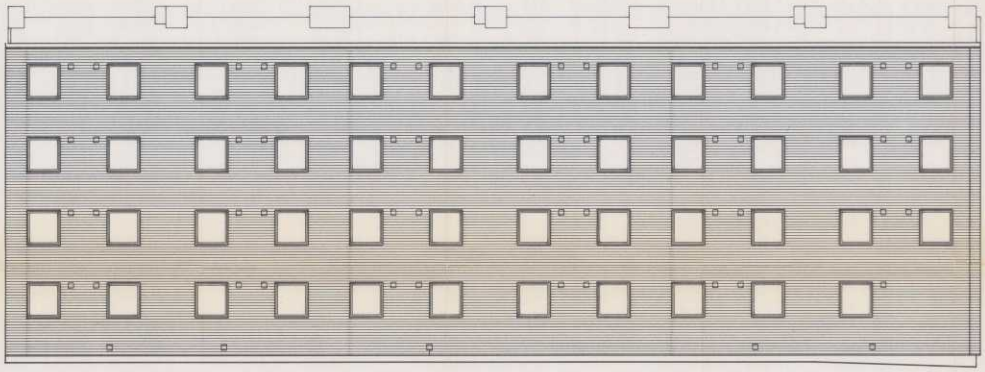
Dato	Innhold	Behandling	Besvart
6/6.88	Skr. Kom. fasadeändr.	Engas GL/6-	19/7.88
5/3 91	Sökmad om bruks	Sd 8/3	

OSLO BYGNINGSKONTROLL — **Notatblad**

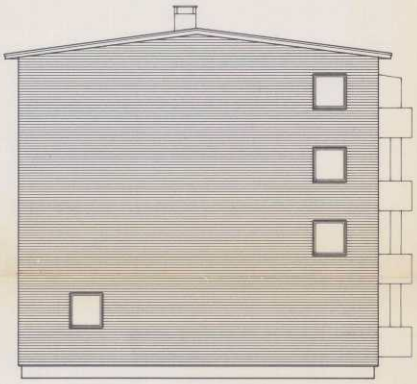
Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	159/0137 Mellombølgen 32-60 Blokk 4-8	Journalnr.	88/0096
Arbeidets og bygningens art	Fasadekledning og nye vinduer	Innlevert	08.01.88
Byggherre	Pynten Brl. v/Per Olsen, Granittvn. 5, 1158 OSLO 11		
Anmelder	Thams og Gaare Ark.Kont, Drammensvn. 6, 0255 OSLO 2		

~~1~~		16		31		46		61		76		91							
~~2~~		17		32		47		62		77		92							
~~3~~		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

SEND BYGGETILLATELSE 2/8-88. JJ. 2/8 - 88 SC.



FASADE NORD



FASADE VEST

MOTTATT
0. JUN. 1988
Oslo Bygningskontroll



FASADE SYD

3

A : FASADEKLEDNING ENDRET TIL COLOROC 01.06.88

rettet : dato :

anlegg :

PYNTEN BORETTSLAG

REHABILITERING FASADER
BLOKK 4–8 MELLOMBØLGEN 32–60

dato : 25.09.87

mål : 1:100

sak nr : tegn nr :

168 019 A

THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR
DRAMMENSVEIEN 6 0255 OSLO 2 TLF (02) 42 32 60, 42 32 95

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SansBygg AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

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

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

FERDIGATTEST - MELLOMBØLGEN 32 - 60

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.05.2015 av:

Jetmir Sabani - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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

Mellombølgen 50

Nabolaget Pynten - vurdert av 160 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lambertseter skole (1-10 kl.) 592 elever, 13 klasser	11 min 0.9 km
Munkerud skole (1-7 kl.) 681 elever, 28 klasser	17 min 1.5 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	18 min 1.6 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 1027 elever, 51 klasser	22 min 1.9 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min 4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bergkrystallen T Linje 4B, 4N	2 min 0.1 km
Bergkrystallen Linje 1, 4	3 min 0.2 km
Sæter Linje 13, 19	22 min 1.9 km
Nordstrand stasjon Linje L2	7 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.3 km

BARNEHAGER

Mellombølgen barnehage (1-6 år) 216 barn	2 min 0.2 km
Læingverkstedet Langbølgen (1-5 år... 72 barn	7 min 0.6 km
Munkelia barnehage (1-5 år) 29 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Mellombølgen	2 min
Kiwi Lambertseter	8 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

Lambertseter Senter	13 min
Boots apotek Lambertseter	14 min
Lambertseter Vinmonopol	14 min

SPORT

Granittveien balløkke	4 min
Mikrobølgen ballplass	6 min
SATS Lambertseter	12 min
EVO Lambertseter Senter	16 min

«Nabolaget er stille og rolig. Det er mye grøntarealer og nærhet til skogen og mange turmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- 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

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:
Mellombølgen 50, 1157 Oslo
Gnr. 159, Bnr. 137, andelsnr. 459 i PYNTEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27260123

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Kristoffer Woldsund

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 452 48 711

E-post: kristoffer.woldsund@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.
