PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

FRESERVEIEN 12
ANDELSNR. 126

VEDLEGG TIL
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Meglerbrev fra forretningsfører

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter for Kværnerbyen Utenomhussameie

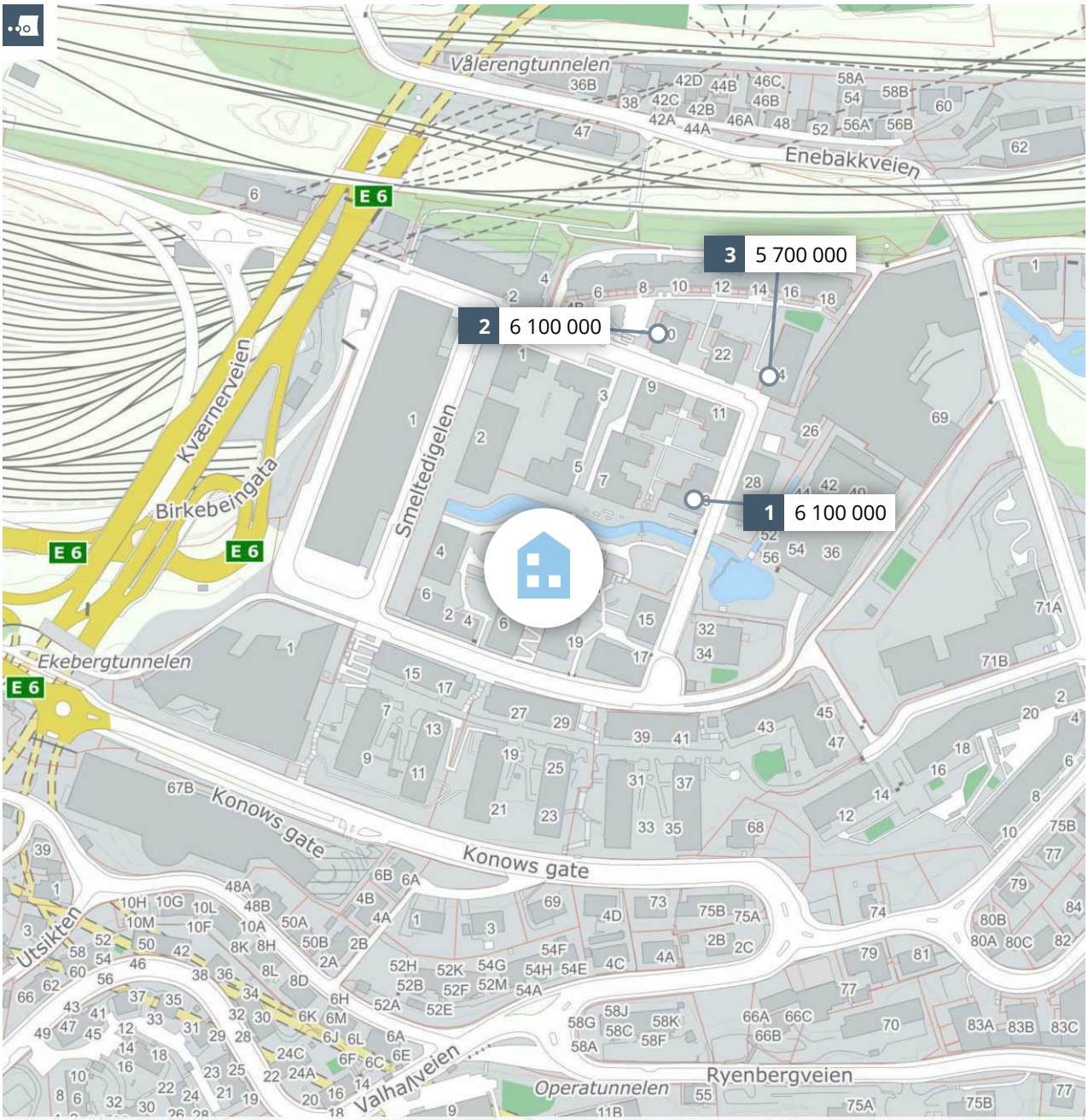
Vedtekter for Hjulet Eierseksjonssameie

Årsmøtedokumenter 2026

Ferdigattest m/godkjente tegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

FRESERVEIEN 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 29.09.2026

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: Synne Vang.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Freserveien 12, 0195 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 2014

GNR 236 BNR 230 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Kværner nord

Verdivurdert til

4 270 000

1 331 571	5 601 571	90 323
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	62 m²	5 m²	- m²	13 m²	- m²	- m²
Byggeår						2014

Fellesutgifter	13 129
Formue	0
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering
Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Turbinveien 13 61 m² 2007 5. etg 2 sov				04.09.2026	5 990 000	**6 100 000**	0	6 100 000	**100 000**
2	Turbinveien 20 64 m² 2013 1. etg 2 sov				13.08.2026	6 000 000	**6 100 000**	0	6 100 000	**95 313**
3	Turbinveien 24 61 m² 2013 5. etg 2 sov				21.08.2026	5 950 000	**5 700 000**	0	5 700 000	**93 443**

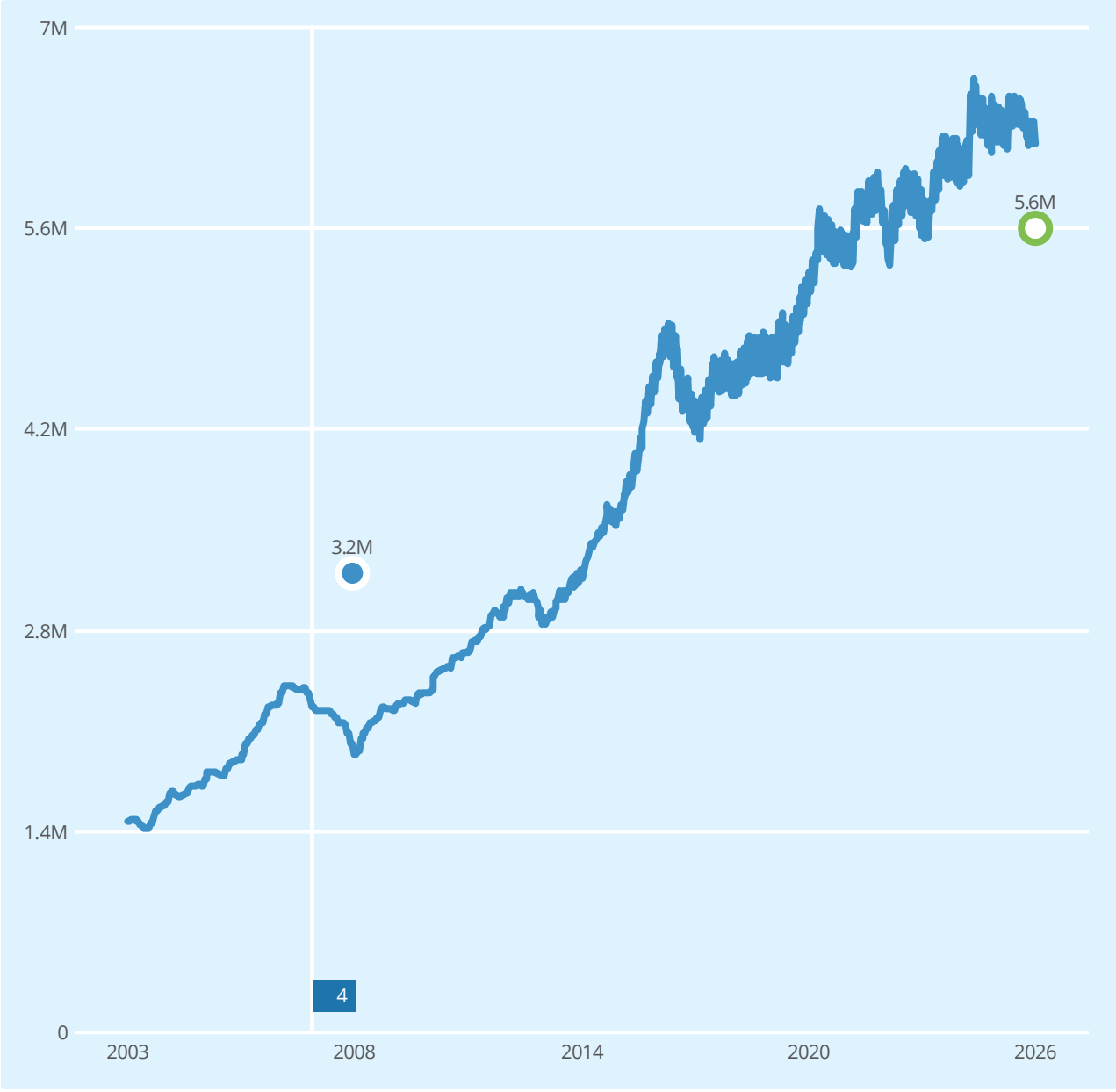
Verdiestimatet gis med bakgrunn i boligens beliggenhet, størrelse, standard og planløsning samt sammenlignbare solgte objekter og kvadratmeterpriser i området.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
13.10.2014		13.10.2014	-	960 000	2 240 000	3 200 000

Leiligheter til salgs i Kværner nord grunnkrets nå

17
leiligheter til salgs

5.9M
5.7M
5 491 000 Prisantydning i snitt
5.3M
5.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
51
dager

Leiligheter solgt i Kværner nord grunnkrets siste 3 mnd

25
leiligheter solgt

5.7M
5 614 000 Prisantydning i snitt
5 565 000 Salgspris i snitt
5.5M

Solgt i snitt i løpet av
37
dager

for 1% under prisantydning

Analyse m²-priser

103 934 Gamle Oslo bydel i snitt siste 3 mnd

96 815 Kværner nord grunnkrets i snitt siste 3 mnd

90 323 Freserveien 12 Totalpris 5 600 000

Freserveien 12
0195 Oslo

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2014
BRA:	67 m^2
BRA-i:	62 m^2
Rapportdato:	18.9.2026 (Gyldig til 18.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	14	2	0	2

Trond-Robert Wilhelmsen
Tømrermester/Takstmann
Takst øst AS

rw@takstost.no
92035224

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Overflater og innredning	Parkett har svellet noe ved flere skjøter (for beskrivelse/vurdering se pkt. "Gulv").
Gulv	Bruksslitasje i flere rom/flere parkettskjøter ved kjøkkendel har svellet.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Ventilasjon	Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Manglende mulighet for hulltaking da baderommet er en prefabrikkert baderomskabin.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.9.2026

Rapportdato
18.9.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Kjellaug Visnes**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæringsskjema er ikke fremvist. Eventuelle avvik som hadde fremkommet i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger kan derfor ikke kommenteres.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond-Robert Wilhelmsen**
Firma: **Takst øst AS**
Tittel: **Tømrermester/Takstmann**
Profesjonsansvarsforsikring: **Gjensidige**

Telefon: **92035224**
Epost: **rw@takstost.no**
Adresse: **Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Freserveien 12, 0195 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**236**	Bruksnr:	**230**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**126**	Leilighetsnr:			

Byggeår: **2014** - Iflg. EDR.
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Konstruksjon oppført i stål og betong. Fasader forblendet teglstein og fasadeplater. Flatt tak tekket med papp/membran. Vinduer og balkongdør med isolerglass og trekarmer. Felles trappegang med betongtrapp. Personheis i oppgang.

Tomtestørrelse: 3880.8 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**62**	**62** Entrè/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, bod og stue/kjøkken. (Takhøyde ca. 230-265 cm).	**0**	**0**	**13**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**67**	**62**	**5**	**0**	**13**

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 5 m2 (nr. 5017). Boden ble påvist av eier og er tatt med i BRA-e.

Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne bod tilhører borettslagets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte andelseier. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	Balkong
Balkong utført med støpt dekke, forankret til bygning. Rekkverk i stål med glass. Størrelse: 13 m².	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering — TG-1

Balkongen er utført med støpt dekke som er forankret til bygningen, og har rekkverk i stål med glass. Balkongen har et areal på 13 m² og ligger ikke over innvendige rom. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt, og det er ikke utført arbeider etter opprinnelig byggeår.

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 3-lags glass og trekarmer.
Malt entredør (B30/35db) med kikkehull.

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

Flere vinduer er datert 2017/2018 (stuedel/soverom v/gang). Øvrige vinduer og dører er fra byggeår.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Vinduer og balkongdør har 3-lags isolerglass med trekarmer, og entredøren er en malt branndør (B30/35db) med kikkehull. Flere vinduer er datert 2017/2018 (stuedel/soverom v/gang), mens øvrige vinduer og dører er fra byggeår. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og ingen avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord eller omramming. Isolerglassrutene er innenfor forventet levetid. Vinduer og dører fremstår i god stand. Bruksslitasje ble observert/registrert.

6.3 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk, belysning under overskap, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, integrert stekeovn og induksjon platetopp. Komfyrvakt og lekkasjestopp er montert.

Eier opplyser at ny platetopp er montert i september 2026.

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

Observerte avvik:
- Parkett har svellet noe ved flere skjøter (for vurdering se pkt. "Gulv").

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredningen består av malte glatte fronter, laminat benkeplater, fliser over benk og integrerte hvitevarer, med normal elde og slitasje for byggeåret. Komfyrvakt og lekkasjestopp er montert, og eier opplyser at ny platetopp ble montert i september 2026.
Kjøkkeninnredning gis TG-1. Platetopp gis TG-0.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Ferdigattest ble gitt 02/01-2019 iflg. EDR.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.5 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	TG-1
Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Avløpsrørene er utført i plast og støpejern, og boligen er oppført i 2014. Det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappestedene, og rørene vurderes ikke å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Eventuelle arbeider utført etter byggeår er ukjent. Lufting av avløpsanlegget over tak er ikke kontrollert, da bygget har flere boenheter.	

6.6 Vannledninger

TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør), Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**

Adkomst til fordelerskap for rør-i-rør system via luke i himling på bad/vaskerom.

Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse.
Boligen har vannledninger utført i plast (rør-i-rør) og kobber. Det er montert fordelerskap for rør-i-rør-systemet, med adkomst via luke i himling på bad/vaskerom. Det er ikke registrert avvik ved fordelerskap eller stoppekran, og det ble ikke observert redusert vanntrykk ved samtidig tapping. Synlige vannrør vurderes som tilstrekkelig isolert, og rørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Bygningsdelen vurderes til å være i god stand uten registrerte avvik.

6.7 Elektrisk

Beskrivelse

Automatsikringer.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det elektriske anlegget har automatsikringer med tilhørende kursfortegnelse. Det er ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller annet elektrisk utstyr, og kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap fremstår tette. Ifølge eier løses ikke sikringene ofte ut, og det er ikke kjent at det har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene.

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.8 Ventilasjon TG-IU

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Når var anlegget nytt?	**2014**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**Servicehistorikk er ukjent. For informasjon må borettslaget kontaktes.**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ukjent**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Ikke kontrollert**

Felles anlegg.

Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	**Nei**

Oppsummering **TG-IU**

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Leiligheten har balansert ventilasjon fra 2014. Anlegget betjenes som et felles anlegg, og servicehistorikk er ukjent. Filter og aggregat er ikke kontrollert ved befaringen, og alder på aggregatet er ukjent med tanke på fremtidig funksjon. For nærmere informasjon om drift og vedlikehold må borettslaget kontaktes. Det er ikke registrert rom med manglende tilluft eller avtrekk, og ingen tegn til redusert funksjon ble observert. Bygningsdelen er ikke undersøkt nærmere og er derfor gitt tilstandsgrad TG-IU.

6.9 Våtrom: Bad/Vaskerom TG-1

Generell beskrivelse

Bad/vaskerom med veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, dusjdører i herdet glass, innmurt speil, baderomsinnredning med finerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt servant.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

2016 ble det lagt nye varmekabler, membran og fliser på gulvet, etter at de gamle varmekablene sluttet å virke. Dette ble gjort i regi av borettslaget og byggforsikringen.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis

Flislagte overflater.

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-1**

Veggflatene på badet er flislagte. Det er ikke registrert riss eller sprekker i fuger, og det ble ikke påvist bom bak flis ved kontroll. Det er heller ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone. Overflatene fremstår i god stand uten registrerte avvik.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis

Flislagte overflater.

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

Oppsummering overflate gulv **TG-1**

Gulvet på badet har flislagte overflater. Det ble ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og fallforhold mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Smøremembran under flis med ukjent utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

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

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Badet har smøremembran under flis med ukjent utførelse og plastsluk. Sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og det er ikke påvist avvik på kravet til høydeforskjell fra topp sluk til toppen av membran ved dørterskel. Det er ikke registrert feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet med fare for fuktskade. Membran/tettesjikt vurderes å være innenfor forventet levetid ut fra byggeår 2014/2016.
TG-1 gis grunnet alder.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Innmurt speil.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Annen godkjent løsning**

Baderomskabin.

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Badet er utstyrt med dusjvegger/dusjhjørne, baderomsinnredning med servant, innmurt speil og vegghengt klosett med innebygd sisterne. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Badet er utført som baderomskabin med annen godkjent løsning for drenering av eventuelt lekkasjevann fra innebygd sisterne. Sanitærutstyret vurderes å være i normal og god stand i forhold til alder.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark/røykampulle ble det ikke påvist avvik, og avtrekket fungerer som forutsatt.

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

Manglende mulighet for hulltaking da baderommet er en prefabrikkert baderomskabin.

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

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

Baderommet er en prefabrikkert baderomskabin, og det har derfor ikke vært mulig å foreta hulltaking fra tilstøtende rom. Det er utført fuktsøk/måling uten at det er registrert fukt inne på våtrommet eller fra tilstøtende rom. Bygningsdelen er gitt tilstandsgrad IU (ikke undersøkt) som følge av manglende mulighet for hulltaking, og de underliggende konstruksjonene er dermed ikke kontrollert.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei

Oppsummering dokumentasjon TG-1

Ferdigattest for eiendommen foreligger.

6.10 Gulv TG-2

Beskrivelse

Overflater: 3-stavs eikeparkett.

Er det registrert avvik?	Ja

Bruksslitasje i flere rom. Flere parkettskjøter ved kjøkkendel har svellet.

Oppsummering TG-2

Boligen har 3-stavs eikeparkett som gulvoverflate. Det er registrert bruksslitasje i flere rom, og flere parkettskjøter ved kjøkkendelen har svellet. Slitasjen og svellingen har hovedsakelig et estetisk uttrykk, men svellede skjøter kan over tid utvikles ytterligere dersom de utsettes for fukt. Tilstandsgraden er satt til TG-2. Gulv gis TG-1 og TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgraderinger må påregnes.

6.11 Vegger TG-1

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Er det registrert avvik?	Nei

Oppsummering TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

6.12 Himlinger TG-1

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Er det registrert avvik?	Nei

Oppsummering	TG-1
Overflater med normal elde og slitasje.	

6.13 Innvendige dører TG-1

Beskrivelse

Malte innerdører. 1 med glass.
Skyvedør.

Er det registrert avvik? **Nei**

Oppsummering	TG-1
Innerdører med normal elde og slitasje.	

6.14 Annet fast inventar TG-0

Beskrivelse

Garderobeskap.
Hyller/oppheng.
Rullgardiner.

Er det registrert avvik? **Nei**

Oppsummering	TG-0
Inventar med normal elde og slitasje.	

6.15 Belysning

Beskrivelse

Downlights og spotlys.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.16 Utendørs

Beskrivelse

Utelys.
Utestrøm.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

Energiattest



Adresse **Freserveien 12, 0195 OSLO**	
Dato for energimerking **07.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-346817**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300292008**
Gårdsnummer **236**	Bruksnummer **230**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2014**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **62,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **59,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **122,77**

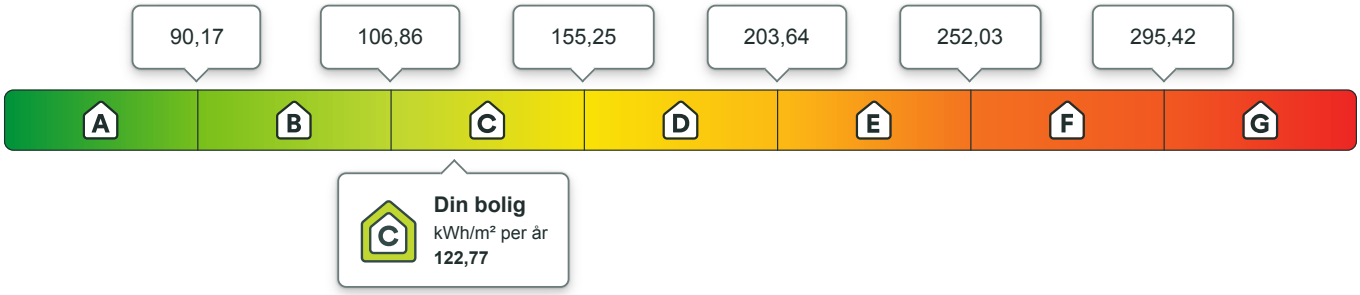
Freserveien 12, 0195 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
9 129,39	**122,77**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Freserveien 12, 0195 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Freserveien 12, 0195 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Komplett	Oppdragsnr.	306260195
Addresse	Freserveien 12		
Postnr.	0195	Sted	OSLO
Selgers navn	Kjellaug Visnes		

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?

2012

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

9

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

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

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 07.09.2026

Signert av *Kjellaug Visnes*

Initialer selger:
K V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

KOMPLETT EIENDOMSMEGLING AS
v/Synne Vang
Schweigaards gate 40, 0191 OSLO
E-post: synne.vang@privatmegleren.no

Deres ref.: 306260195 . Vår ref.: 0676-1-5017 Dato: 11.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	PELTON BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	913042506
Andelseier:	Visnes, Kjellaug
Medeier:	
Leilighetsnummer:	5017
Adresse:	Freserveien 12, 0195 OSLO
Andelsnummer:	126
Gnr.	236
Bnr.	230

Borettsinnskudd: Kr. 960 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 3919311.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 90563945.
- 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.

Felleskostnader øker med 15% fra 1. januar 2026. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00-14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no Boligselskapet har IN-ordning med mulighet for innbetaling i mai og november hvert år. Boligselskapet flyttet de to IN-lånene fra Handelsbanken til Danske Bank i 2021. Avtalen om NIBOR lån med basis i 3-måneders rente, med påslag på 0,6% er avsluttet, det ble inngått ny avtale med Danske Bank med flytende rente, lånet ble flyttet til OBOS-banken juni 2025. Garasjeplasser: Oversikt over hvilken leilighet som har hvilken plass følger av vedlegg til vedtektene (følger leilighet ved salg). Det er syv garasjeplasser som ikke er knyttet opp mot leilighetene (plass 2,62,63,65,94,101,105). Disse kan omsettes internt i borettslaget. Plassene er omtalt i borettslagets vedtekter. I tillegg til garasjeplasser for bil finnes det fire MC-plasser. Disse plassene kan omsettes internt i borettslaget. Plassene er omtalt i borettslagets vedtekter. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208572067
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	139 115 007,24
Innfrielsesdato:	30.10.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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: 13 129,27,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto oppvarming	593,00	
Lån nr: 9820857206; IN lån 1 - Akonto renter	5 710,64	
Lån nr: 9820857206; IN lån 1 - Akonto avdrag	1 762,29	
Garasje	200,00	
Felleskostnader	4 863,35	

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:	15,-
Fradragsberettigede kostnader:	73 243,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	1 349 468,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208572067
Restsaldo:	1 331 571,15
Kapitalkostnader:	6 520,31
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 331 571,15,-, 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 Kristin Moseby pr. e-post: kristin.moseby@obos.no eller telefon: 22 86 54 60.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:

Forhåndsvarsel av forkjøpsretten	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
(dersom forkjøpsretten ikke benyttes)		
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

Vedtekter

for Pelton borettslag, org nr 913 042 506. Vedtatt i stiftelsesmøtet den 21.11.2013. Endret på ekstraordinær generalforsamling 12.11.2014, ordinær generalforsamling 22.mars 2018, ekstraordinær generalforsamling 23.9.2020 og 24.6.2021, og ordinær generalforsamling 25.04.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål og organisering

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

(2) Borettslaget er en del av Hjulet Eierseksjonssameie, som i tillegg til borettslagets samleseksjon for 135 boliger, består av fem næringsseksjoner.

(3) Borettslagets garasjeplasser er organisert som tilleggsdeler til samleseksjonen for boligene, og er lokalisert i det nederste planet i Eierseksjonssameiets eiendom.

(4) Pelton borettslag etableres med en ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Gjennom IN-ordningen kan andelseierne innbetale hele eller deler av fellesgjelden som er knyttet til andelene i borettslaget.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS BBL, avtale om forretningsfører gjøres av styret.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Andelseiere med leilighet på bakkeplan disponerer hver sin markterrasse i tilknytning til boligen. Andelseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

I utomhusplanen er det lagt føringer for valg av beplantning m.v. for å gi prosjektet et helhetlig uttrykk. Eventuell supplering av beplantning eller endringer i utomhusplanen er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

(5) Andelseiernes parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til borettslagets garasjeplasser i garasjekjeller i Hjulet eierseksjonssameie. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 12-1(1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Parkeringsplassene kan leies ut til andelseiere i borettslaget.

(6) Garasjeplass nr 2, 62, 63, 65, 94, 101 og 105 inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes fritt, men det er en forutsetning at kjøper av bruksretten er andelseier i borettslaget. P-plassen kan leies ut til andelseiere i borettslaget.
Ved salg av leiligheter med slike p-plasser knyttet til seg, må disse p-plassene følge leiligheten dersom p-plassene ikke selges separat til en annen andelseier før salg av leilighet. Styret må tilsendes informasjon om hvem som eier disse p-plassene når de omsettes.

(7) MC-plass nr 1, 2, 3 og 4 inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes fritt, men det er en forutsetning at kjøper av bruksretten er andelseier i borettslaget. MC-plassen kan leies ut til andelseiere i borettslaget.
Ved salg av leiligheter med slike MC-plasser knyttet til seg, må disse MC-plassene følge leiligheten dersom MC-plassene ikke selges separat til en annen andelseier før salg av leilighet. Styret må tilsendes informasjon om hvem som eier disse MC-plassene når de omsettes.

(8) Noen av borettslagets parkeringsplasser i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.
Styret kontakter beboer med brev i postkassen i tillegg til epost. Det gjelder en to, -2-, ukers oppsigelsestid, fra brev legges i postkassen til byttet skal være effektuert. I mellomtiden må dokumentasjon fremlegges styret, fra andelseieren, om denne mener å ha rett til å beholde plassen.

(9) Borettslaget har installert infrastruktur for lading av el-kjøretøy for alle parkeringsplasser i garasjen. Den valgte leverandøren monterer på andelseiers bekostning ladere ved behov. De som disponerer ladeplasser faktureres strømforbruk direkte fra den valgte leverandør til en pris besluttet av styret.

Inntektene skal minimum dekke borettslagets kostnader for kraft og distribusjon. Andelseiere kan etter vanlige regler bytte parkeringsplass med andre andelseiere dersom de ikke lenger har behov for ladeplass. Dersom et ladepunkt må flyttes fordi parkeringsplass tilpasset handikappede må tas i bruk av noen som har rett på slik plass (se 4-1 (8)), må borettslaget bekoste flytting av ladepunkt.

(10) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 12-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører. Ved salg av leilighet med én eller flere av de fritt omsettelige bodene skal disse følge leiligheten ved et salg, om ikke disse bodene er solgt separat til en annen andelseier før salg av leilighet. Styret må tilsendes informasjon om hvem som eier disse bodene når de omsettes.

(11) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

(3) Andelseier er økonomisk ansvarlig for skade på ventilasjonsanlegget ved innsetting av avtrekksvifte/kjøkkenhette som ikke er beregnet på balansert ventilasjon. Det er viktig at dette utføres av kvalifisert ventilasjonsentreprenør, som sikrer at ny kjøkkenhette fungerer med ventilasjonsanlegget, og installeres riktig. Det må aldri benyttes ventilator med egen motor. Innstallasjon av slikt utstyr skal gå via styret, og eventuelt de teknisk ansvarlige for ventilasjonssystemet som styret har kontrakt med. Eventuelle kostnader for retting må dekkes av andelseier.

(4) Om en andelseier har foretatt endringer i andelen som er i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser, kan styret kreve endringer/tilleggsarbeider som setter andelen tilbake i forskriftsmessig stand. Utfører ikke andelseierne disse tiltakene innen rimelig tid, kan styret kontrahere egen Entreprenør som sørger for at andelen igjen er i forskriftsmessig stand. Kostnadene for dette dekkes av andelseier.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om 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.

(9) Kostnader for innglassing betales av den enkelte andelseier selv fra Entreprenør og løsning godkjent av styret. Vedlikehold og eventuelle merkostnader knyttet til den enkeltes innglassede balkong vil tilfalle den enkelte andelseier som har innglassing. Med dette menes f.eks.: Om en del av innglassingen til Lumon må skiftes, så er det den respektive andelseieren som må bekoste dette, da innglassingen er å betrakte som andelseierens inventar og ikke borettslagets eiendom. Merkostnader ved balkongrenovering eller andre arbeider med fasaden, grunnet innglassingen, vil tilfalle den enkelte andelseier.
Demontering av innglassing etter endt levetid og avfallshåndtering, må bekostes av den enkelte andelseier, uten at dette gjør skade på borettslagets eiendom (balkong, rekkverk og annet).

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Hjulet eierseksjonssameie eller eierne av næringsseksjonene, jf eierseksjonssameiets vedtekter som inneholder bestemmelser om sameiernes vedlikeholdsansvar. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer. Denne plikten gjelder ikke den innglassing av balkonger som enkelte andelseiere har utført.

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.
7.

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Utomhusarealene i Kværnerbyen

10-1 Utomhuseiendommen
Eierseksjonssameiet har iht. særskilt avtale bruksrett til utomhusarealer, inklusive veiarealer i prosjektet Kværnerbyen. Utomhusarealene vil på sikt bli utskilt som en egen eiendom, heretter kalt Utomhuseiendommen. Eierseksjonssameiet vil være forpliktet til å betale et fast årlig vederlag for bruksretten, og Borettslaget vil dermed som seksjonseier i sameiet, måtte dekke sin andel av dette vederlaget. Eierseksjonssameiet har rett til å møte med 1 representant i Samarbeidsforumet for Utomhuseiendommen.

10-2 Eierandel i utomhuseiendommen
Eier av Utomhuseiendommen har rett til med 6 måneders skriftlig varsel å kreve at Eierseksjonssameiet vederlagsfritt overtar en ideell eierandel i utomhuseiendommen basert på en brøk med utgangspunkt i antall m2 bebygd areal i Eierseksjonssameiet sett i forhold til det totale antall m2 bebygd areal i Kværnerbyen på overtakelsestidspunktet. Eier av Utomhuseiendommen har rett til å gjøre nødvendige justeringer i eierbrøken som følge av endringer i prosjektet og fastsette vedtekter for det tingsrettslige sameiet. Spørsmålet om overtakelse av ideell andel i felleseiendommen behøver ikke å behandles verken på Eierseksjonssameiets sameiermøte eller Borettslagets generalforsamling.

10-3 Endring
Bestemmelsene i vedtektene kap. 10 vedrørende Utomhusarealene i Kværnerbyen kan kun endres med samtykke fra OBOS Kværnerbyen AS eller den selskapet utpeker.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

11-2 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.

11-3 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.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med de unntak som følger av pkt. 12-1 (1) og pkt. 10-3 og 4-1 (4).

(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

12-2 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 1 PELTON BORETTSLAG
OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: 08.10.2021

Leil.nr	Andels nr.	Bruksrett til garasjeplass nr.	Merknad	Bruksrett til bod nr.	Merknad
1001	99	33		33	
1002	100	-		54	
1003	101	-	MC2	15	
1004	102	26		22	
2001	1	7		108	
2002	2	-		119	
2003	3	8		117	
2004	4	9		118	
2005	5	1 og 2*	EL1	57	
2006	6	-		99	
2007	7	-		98	
2008	8	3		58	
2009	9	-		100	
2010	103	28		1	
2011	104	27		19	
2012	105			3	
2013	106	37		4	
2014	107	38	EL5	5	
2015	108	39		7	
2016	61	49		93	
2017	62	-		120	
2018	63	48		94	
2019	64	-		95	
3001	10	10		104	
3002	11	-		105	
3003	12	-		106	
3004	13	-		107	
3005	14	90	EL8	109	
3006	15	4		59	
3007	16	-		60	
3008	17	-		101	
3009	18	105		112	
3010	19	64	EL6	61	
3011	20	-		116	
3012	109	83		20	
3013	110	-		12	
3014	111	-		16	
3015	112	82		17	
3016	113	81		23	
3017	114	80		24	
3018	65	47		137	
3019	66	46		80	
3020	67	45		45	
3021	68	6	EL2	46	
3022	69	-		53	
3023	70	43		139	
4001	21	44		114	

4002	22	-		115	
4003	23	-		79	
4004	24	-		78	
4005	25	24		77	
4006	26	18		75	
4007	27	-		65	
4008	28	-		31	
4009	29	-		76	
4010	30	19	HC1	81	
4011	31	14		35	
4012	115	95	HC6-EL9	13	
4013	116	-		18	
4014	117	-		25	
4015	118	11		43	
4016	119	69		27	
4017	120	79		28	
4018	71	32		47	
4019	72	-		72	
4020	73	25	EL4	48	
4021	74	-		49	
4022	75	-		73	
4023	76	-		123	
5001	32	23		91	
5002	33	22		103	
5003	34	21		110	
5004	35	20		111	
5005	36	50		113	
5006	37	15		62	
5007	38	16		63	
5008	39	17		6	
5009	40	12		8	
5010	41	56	MC4	70 og 30	
5011	42	-		11	
5012	121	91		9	
5013	122	92		10	
5014	123	41		42	
5015	124	93		39	
5016	125	102	MC3+EL11	32	
5017	126	97		34	
5018	77	34 og 63*		51	
5019	78	35		132	
5020	79	36		121	
5021	80	104		122	
5022	81	51		133	
5023	82	-		126	
6001	43	103		83	
6002	44	73		84	
6003	45	74		85	
6004	46	77		86	
6005	47	61 og 62*		87	
6006	48	57		64	
6007	49	58		56	
6008	50	59		14	

6009	51	67		55	
6010	52	68		74	
6011	53	78	EL 7	67	
6012	127	98		21	
6013	128	-		36	
6014	129	-		37	
6015	130	13	EL3	38	
6016	131	30		44	
6017	132	29		40	
6018	83	88		141	
6019	84	89		134	
6020	85	106		140	
6021	86	-		92	
6022	87	-		128	
6023	88	87		129	
7001	54	65* og 66	MC1	88	
7002	55	76		89	
7003	56	75		90	
7004	57	70		68	
7005	58	71		69	
7006	59	31	HC2	71	
7007	60	99		82	
7008	133	72	HC4	2	
7009	134	42 og 94*	HC3	41	
7010	135	40		26	
7011	89	100 og 101*	EL10	136 og 29	
7012	90	86		130	
7013	91	85		52	
7014	92	53		124	
7015	93	-		131	
7016	94	52		135	
8001	95	55		66	
8002	96	54		50	
8003	97	84	HC5	125	
8004	98	96		138	

* p-plass 2, 62, 63, 65, 94, 101 og 105 følger ikke leiligheten og kan omsettes internt, j.fr. § 4-1 (6)

p-plass 60 og 5 tilhører næring

HUSORDENSREGLER FOR

PELTON BORETTSLAG

Vedtatt i mars 2014. Endret på generalforsamling 27.04.2015 og 22.3.2018

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

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Det skal ellers være ro mellom kl. 22.00 og 07.00 alle dager. Dette utenom fredager og dager før en rød kalenderdag, da skal det være ro fra midnatt.

§ 3 Bruk av balkongene

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 4 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

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

§ 5 Antenner

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 6 Søppel

Avfallscontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor avfallscontainerne.

§ 7 Fellesarealer

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenerer generell adkomst.
Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr på borettslagets utendørs fellesarealer. Skal beboere mate fugler eller annet fra balkonger/terrasser/vinduet må dette gjøres med oppsamlingsbrett slik at mat ikke faller ned på marknivå. Hensikten er å ikke tiltrekke skadedyr som bl.a. mus og rotter.

§ 8 Solavskjerming

Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre.

§ 9 Endring av husordensreglene

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

Søknad om dyrehold

Undertegnede..... adresse .....søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

....., den ! Andelseiers underskrift: .....

....., den .....! ..... Medeiers underskrift: .....

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde ..... på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av.....

.....

....., den ! Styrets leder: .....

VEDTEKTER

for

KVÆRNERBYEN UTOMHUSSAMEIE

Gnr 236 bnr 40 i Oslo kommune

Vedtatt på konstituerende årsmøte 19.01.2022
Endret: 06.05.2025

§ 1
Navn

Sameiets navn er Kværnerbyen utomhussameie, heretter: **Sameiet.**

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter felles utomhuseiendom på gnr 236 bnr 40 i Kværnerbyen i Oslo.

Eiendomsgrensene for gnr 236 bnr 40 fremgår av eiendomskartet som inngår i disse vedtekter.

I tillegg til gnr 236 bnr 40 drifter Sameiet også en noen tilliggende arealer, som formelt ligger på noen av sameiernes eiendommer. Disse fremgår av driftskartet, som er et vedlegg til vedtektene. Driftskartet kan endres ved årsmøtevedtak.

Driftskartet omfatter følgende arealer utenfor gnr 236 bnr 40:

1. Kværnertrappa med grøntdrag, fra Freserveien til Konows gate mellom Kværnerbyen Terrasse og Kværnerlia.
2. Onsumtrappa med grøntdrag, fra Freserveien til Konows gate, mellom Kværnerbakken og Oslo K.
3. Ingeniørveien fra Kværnertoppen til Oslo K.
4. Gangvei bak Dreieskiva, mellom Turbinveien 2 og Enebakkveien
5. Friområde og ballbinge mellom Kværnerdammen BRL og Kværnerdalen barnehage.

§ 3 Sameiebrøk og sameiere

Sameierne eier en ideell andel av Sameiets eiendom, og er iht. vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av den.

Nåværende og fremtidige eiere av gnr 236, bnr 212, 214, 216, 217, 218, 222, 223, 224, 226, 228, 229, 230, 231, 234, 236 og 241, 242 er forpliktet til å være sameiere i Kværnerbyen utomhussameie.

Sameierne representeres ved styrerepresentant fra hhv. 6 borettslag, 4 eierseksjonssameier og 7 næringseiendommer.

Det er fastsatt en **Sameiebrøk** basert på totalt antall m² bruksareal BRAs på hver sameiers eiendom.

Parkeringsareal, fellesarealer og lager-/bodareal er ikke medtatt i beregningsgrunnlaget. Hvis det gjøres endring av bebyggelse som gir påfølgende endring av areal hos den enkelte sameier, skal sameierbrøken endres tilsvarende. Endringen vil i så tilfelle gjelde fra overtakelse.

§ 4
Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte eiendommen (og øvrige arealer) som er felles for sameiernes bebyggelse.

§ 5
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Sameierne disponerer eiendommen i fellesskap, og ingen har enerett til bruk av spesielle deler av eiendommen. Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 4 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruk av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

På eiendommen tillates det ikke, uten Sameiets skriftlige samtykke, etablering av faste installasjoner, bygningsmessige tiltak, legging av heller el.lign., lagring av utstyr med mer.

Det er ikke tillatt for Sameierne (eller beboere hos Sameierne) å etablere eller fjerne beplantning innenfor Sameiets eiendom (gnr 236 / bnr 40) eller i eiendomsgrensen.

Sameiet har drifts-, vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for alt felles utomhusareal.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Sameiets eiendom uten forutgående samtykke fra Sameiet.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for bruk av eiendommen.

§ 6
Rettslige disposisjoner

Alle Sameiere har en ideell andel i Sameiet i henhold til sameierbrøk.

Den enkelte sameier kan ikke pantsette eller selge sin sameieandel.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 7
Ordinært årsmøte

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker som er nevnt i innkallingen kan behandles av årsmøtet. Uten hensyn til dette kan det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets årsrapport,
2. Årsregnskap,
3. Valg av styremedlemmer
4. Valg av styreleder,
5. Valg av revisor,

Årsrapport, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før årsmøtet sendes ut til alle sameiere. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 8
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på sammen måte som for ordinært årsmøte, jf. § 8.

§ 9
Årsmøtets vedtak

Sameierne representeres ved en styrerepresentant fra hvert av de respektive borettslagene og eierseksjonssameiene og ved en representant fra hvert av de respektive næringseiendommene. Hver stemme vektes i samsvar med sameiebrøken.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter stemmebrøk er avgitt for. Ved stemmelikhet, er møteleders stemme avgjørende. Sameiet kan velge ekstern møteleder.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i årsmøtet for vedtak om blant annet:

a) endring i vedtektene
b) endring av driftskartet for arealer utenfor sameiets eiendom (se § 2.)
c) ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
d) andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
e) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
f) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for mer enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14. (se likevel § 3.)
3) endring i denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre på 5 medlemmer med inntil 2 varamedlemmer. Det skal etterstrebes at både bolig og næring er representert i styret. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet blant de utpekte styremedlemmene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Styrets leder har ansvar for at det innkalles til styremøter så ofte som det trengs eller når ett styremedlem forlanger det.

Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Dersom årsmøtet har truffet vedtak om det, kan styret engasjere andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styreleder har stemt for, og i tilfelle styreleder har forfall, gjelder det som møteleder har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold kan forretningsføreren representere Sameiet på samme måte som styret.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

§13
Vedlikehold

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte eiendommen.

Se vedlegg med oversikt over målere for fjernvarme, vann og strøm. Sameiet har plikt til å vedlikeholde og avlese målerne. Forbruk betales av sameiet.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader

Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen (felleskostnader) fordeles i samsvar med Sameiebrøken, jf § 3.

Som felleskostnader regnes:

a) eiendomsforsikring, jf § 17
b) driftskostnader knyttet til vaktmester, service og vedlikehold av sameiets eiendom og eiendeler. Samt arealer nevnt i § 2
c) skjøtsel av grøntarealer
d) offentlige avgifter
e) energikostnader
f) vintervedlikehold
g) kostnader til konsulenter, forretningsførsel, revisorhonorar og styrehonorar

Plikt til kostnadsdekning iht. ovenstående begynner å løpe straks sameieandel er overlevert.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal hver måned, alternativt hvert kvartal hvis styret beslutter dette, innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Sameiet kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

Sameiet skal ha en likviditetsbuffer på 20% av felleskostnadene. Det foretas årlig en avregning av sameiets disponible midler mot likviditetsbuffer. Over- og underskudd per sameier skal utbetales til eller dekkes av den enkelte sameier.

§ 16
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 17
Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 18
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

Vedlegg:
Eiendomskart / Driftskart
Oversikt over målere for strøm, varme og vann
Tinglyst er erklæring om bruksrett Grøntdrag 4
Tinglyst er erklæring om bruksrett Grøntdrag 6

VEDTEKTER
for
Hjulet Eierseksjonssameie org.nr 914 426 324

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 2 mai 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 30.06.2014

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Hjulet Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 30.06.2014.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 1 samleseksjon bolig med i alt 135 boliger, og 5 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 236, bnr. 230 i Oslo kommune.

(2) De enkelte bruksenhetenes hoveddeler består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen iht. seksjonsbegjæringen. Balkonger er inkludert i boligseksjonen. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel eller tilleggsdel, er fellesareal.

Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av eiendommens fellesareal, og har enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende har grunnbokshjemmel til.

Tilleggsdeler fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

1-3 Sameiebrøk

Sameiet er basert på brøkdeler som svarer til den enkelte seksjons bruksareal slik det er fastsatt i begjæring om seksjonering med vedheftede tegninger (ekskl. tilleggsdeler, boder i garasjekjeller, balkonger og fellesarealer innenfor de enkelte samleseksjonene som bl.a. korridorer og trappeløp).

2. Rettslig disposisjonsrett

Med de begrensninger som måtte følge av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har sameierne full rettslig rådighet over sine seksjoner, herunder rett til salg og pantsettelse. Ethvert eierskifte og utleie av en eller flere seksjoner skal meldes til styret eller sameiets forretningsfører for registrering.

Etter opprettelsen av sameiet (dvs. etter at oppdelingsbegjæringen er tinglyst), kan den rettslige rådigheten ikke begrenses i vedtektene eller på annen måte uten at eieren av seksjonen har gitt sin tilslutning.

Næringsseksjonene kan benytte gårdsrommet som rømningsvei, for å utføre vedlikeholdsarbeid eller i andre særlige tilfelle, selv om gårdrommet inngår i samleseksjon bolig.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3.1. Generelt
Sameierne har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Sameiermøtet treffer, innenfor rammen av disse vedtekter, bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

3.2. Fasader og balkonger
Sameiermøtet fastsetter skriftlige retningslinjer for montering av utelamper på balkonger, markiser, utvendige persienner, parabolantenner og lignende på byggets fasader, herunder på/i balkonger. Slike innretninger kan kun settes opp i samsvar med sameiets retningslinjer. Balkonger skal for øvrig brukes og møbleres i overensstemmelse med gjeldende FDV-instruks for sameiet.

3.3. Ordensregler
Virksomheten i næringsseksjonene skal foregå i overensstemmelse med de lover, forskrifter og evt. vilkår fastsatt i offentlige tillatelser som gjelder for næringsvirksomheten, herunder de til enhver tid gjeldende åpningstidsbestemmelser. Sameiermøtet kan fastsette ordensregler innenfor rammen av disse vedtekter samt eierseksjonsloven.

3.4 Næringsvirksomhet utomhus
Næringsseksjonene kan bruke sameiets fellesareal som ligger i umiddelbar tilknytning til de enkelte næringslokaler, til profilering, salg, servering etc. De aktuelle fellesarealene er begrensede, og slik virksomhet kan kun utgjøre et supplement til virksomheten som er basert inne i lokalene. Slik bruk av fellesarealene skal foregå innenfor de rammer som følger av pkt. 9.3., og skal under enhver omstendighet ikke være til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre sameiere og brukere av eiendommen.

3.5 Avfallsrom
Boligseksjonens avfallsrom er seksjonert som tilleggsdel. Felles avfallsrom for næringsseksjonene er formelt sett fellesareal, men disponeres og vedlikeholdes av næringsseksjonene i fellesskap som om rommet var en felles tilleggsdel.

4. Felles utomhusarealer i Kværnerbyen

Sameiet har i hht særskilt avtale bruksrett til utomhusarealer, inklusive veiarealer, i prosjektet Kværnerbyen. Utomhusarealene vil på sikt bli utskilt som en egen eiendom, heretter kalt Utomhuseiendommen. Sameiet vil som en del av denne avtalen være forpliktet til å betale et fast årlig vederlag for bruksretten. Sameiet har rett til å møte med 1 representant i Samarbeidsforumet for Utomhuseiendommen. Styret utpeker den som skal representere sameiet.

Eier av Utomhuseiendommen har rett til med 6 måneders skriftlig varsel å kreve at sameiet vederlagsfritt overtar en ideell eierandel i Utomhuseiendommen basert på en brøk med utgangspunkt i antall m2 bebygd areal på sameiets eiendom sett i forhold til det totale antall m2 bebygd areal i Kværnerbyen på overtakelsestidspunktet. Eier av Utomhuseiendommen har rett til å gjøre nødvendige justeringer i eierbrøken som følge av endringer i prosjektet og fastsette vedtekter for det tingsrettslige sameiet som evt. blir etablert. Spørsmålet om overtakelse av ideell andel i Utomhuseiendommen behøver ikke å behandles av Sameiermøtet.

Denne bestemmelsen (paragraf 4) i vedtektene kan kun endres med samtykke fra OBOS Kværnerbyen AS eller den selskapet utpeker.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

Vedlikehold av fellesarealer mm
Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt. Det er fastsatt regler om fordeling av fellesutgifter i vedtektenes § 7.

Styret kan gjennomføre pålegg som blir gitt sameiet av offentlige myndigheter, og sameierne er forpliktet til å betale omkostninger for dette i overensstemmelse med de prinsipper om kostnadsdekning som følger av vedtektene.

Vedlikehold av parkeringsplassene inngår i sameiets felles forpliktelser selv om p-plassene er seksjonert som tilleggsareal.

Alle bygningsmessige konstruksjoner, tak, fasader mv er undergitt sameiets felles ansvar, med mindre annet fremgår av vedtektene.

Næringsseksjonene skal i fellesskap sørge for drift- og vedlikehold av sitt ventilasjonsanlegg. Sameiet har tilsvarende plikt knyttet til ventilasjonsanlegget som ikke betjener næringsseksjonene. For næringsseksjonenes avfallsrom er vedlikeholdsansvaret regulert i § 6.5. Næringsseksjonene har i fellesskap ansvar for vedlikehold av næringsseksjonenes fasader, herunder vinduer og inngangsdører samt gavlvegg mot nord.

Sameiet er ansvarlig for vedlikehold av øvrige fasader, dører og vinduer inklusive inngangsdørene og inngangspartiene til hovedinngangen for Smeltedigelen 4 og 6, samt tak og søyler i arkade utenfor næringsseksjonene. Sameiet er ansvarlig for å fjerne tagging og annen tilgrising fra alle fasader i Sameiet, herunder næringsseksjonenes fasader.

Ansvar for egen seksjon
Sameierne er selv ansvarlige for og betaler alt innvendig vedlikehold av sin bruksenhet inklusive tilleggsdeler, med unntak for parkeringsplassene. Sameierne skal herunder holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn.

Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

Mislighold og fravikelse
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt gjennom namsmyndighetene.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

6. Vedlikeholds- og driftsomkostninger

Sameiets felleskostnader er kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Alle kostnader som følger av Sameiets forpliktelser i forhold til felles utomhusarealer i Kværnerbyen, jf § 4, inngår i Sameiets felleskostnader.

Felleskostnadene fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Alle kostnader til drift og vedlikehold av heiser og trapperom skal betales av seksjon nr 1, samleseksjon bolig.

Alle kostnader til drift- og vedlikehold av garasjeanlegget (strøm, port, renhold med mer), skal fordeles med et likt beløp pr parkeringsplass.

Næringsseksjonene dekker med et likt beløp pr seksjon kostnadene knyttet til næringsseksjonenes vedlikeholdsansvar for fasader, ventilasjonsanlegg med mer i henhold til § 3.5 og § 6 femte avsnitt. Samleseksjon bolig dekker Sameiets kostnader til vedlikehold av fasader, dører og vinduer etc. som Sameiet vedlikeholder iht § 6 sjette avsnitt samt kostnader i tilknytning til eget ventilasjonsanlegg, jf § 6 sjette avsnitt. Sameiets kostnader knyttet til tak og søyler i arkade samt kostnader med å fjerne tagging og annen tilgrising fra fasadene dekkes av sameierne iht. sameiebrøk.

Sameiet skal søke å få tegnet bygningsforsikring med oppsplitting av kostnadene med å forsikre hhv bygningene som inneholder boliger, parkering og barnehage. Dersom kostnadene kan individualiseres på denne måten, skal sameierne fullt ut dekke kostnadene med å forsikre sine respektive deler av sameiets eiendom. Dersom slik oppsplitting ikke lar seg gjennomføre, fordeles kostnadene til forsikring etter sameiebrøk

7. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

(1) Betaling av fellesutgifter

Sameierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et á kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte fellesforpliktelser. Beløpets størrelse fastsettes av styret, slik at de samlede á kontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av á kontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra sameierens side.

(2) Lovbestemt panterrett

For krav som følger av sameieforholdet har de andre sameierne lovbestemt panterett i seksjonene. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

(3) Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

8. Styrets og dets vedtak

Sameiermøtet skal velge et styre som består av styreleder og 2-4 andre styremedlemmer. I tillegg velges et varamedlem for hvert styremedlem. Styreleder velges særskilt. Minst ett av styremedlemmene bør velges etter forslag fra eier av en av næringsseksjonene.

Styrets medlemmer og varamedlemmer velges av sameiermøtet for to år av gangen, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid vedtas av det sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiets fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak. Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen stemmer for.

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

Styrets tjenestetid opphører ved avslutning av det sameiermøtet som velger nytt styre. Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som ble fattet. Dissenser skal protokolleres.

9. Årsmøtet

Årsmøtet er den øverste myndighet i sameiet.

Alle sameiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig. En sameier har rett til å ta med en rådgiver til møtet. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Dersom et forslag som etter vedtektene eller etter loven må vedtas med minst to tredjedelers flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning, revidert regnskap og revisjonsberetning.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på årsmøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære årsmøte behandle:

1. Styrets årsberetning og reviderte regnskap for foregående kalenderår

2. Valg av styre og varamedlemmer

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når eier av samleseksjon bolig eller eierne av samtlige næringsseksjoner fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet.
Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Årsmøtets vedtak
I årsmøtet regnes stemmene etter sameiebrøk.

Med mindre annet følger av vedtektene eller av lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Med mindre annet følger av disse vedtekter eller av lovgivningen, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige samlede fellesutgiftene etter § 11

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like

b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser eller endrer den rettslige rådigheten over seksjoner i forhold til det som følger av nærværende vedtekter

c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

10-3 Forsikring
Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (huseierforsikring/ huseierkasko) i godkjent selskap.

Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like.

Innredningsarbeider og påkostninger tilført bruksenhetene etter første gangs overtakelse, må sameierne selv dekke med egen forsikring.

Innboforsikring, samt drifts- og avbruddsforsikringer for næringsseksjoner, må dekkes av den enkelte sameier.

11. Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med
a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.

e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.

h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.

i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.

k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 676
PELTON BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i PELTON BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 16. juni kl. 09:00 og lukker 19. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/676

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Manuelle stemmesedler kan ev. leveres til styrets medlemmer før møtet lukker.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Andre godtgjørelser til styret
7. Miljøtiltak - Oppgradering av sykkelboder og vaskestasjon for sykler
8. Forbud mot private kameraer i fellesarealer
9. Lovlige tiltak mot fugler på tak
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i PELTON 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.

Styrets innstilling

Styret foreslår Rådgiver Kristin Moseby som møteleder

Forslag til vedtak

Kristin Moseby er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret innstiller Cem Olcan til å signere protokollen

Forslag til vedtak

Cem Olcan 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. 0676 Årsrapport og styrets arbeid for Pelton borettslag PDF.pdf
2. 676 PELTON BORETTSLAG - Revisjonsberetning.pdf
3. 0676 Årsregnskap 2025 Pelton Borettslag.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for perioden 2025-2026 foreslås satt til kr 200 000 iht budsjett 2026.

Fra og med neste styreperiode vil styret foreslå en oppjustering til kr 250 000, dette vil fremlegges for generalforsamling 2027. Styrehonoraret er ikke oppjustert siden 2021. Snitt hos selskaper forvaltet av OBOS ligger på ca. kr 1 900 for boligselskap med 85-250 boliger . Oppjustering til kr 250 000 viser et snitt på kr 1 852 pr. leilighet.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

Sak 6

Andre godtgjørelser til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Enighet i styret om et ekstra engangs tilleggs honorar til styreleder i Pelton Borettslag på kr 25.000 for ekstra arbeid utover vanlig styrearbeid.

Styreleder har utover ordinært styrearbeid hatt saker som har krevd ekstra oppfølging: vedlikeholdsutfordringer av bygningsmassen, et flertall av saker med avvik som ikke var sluttført (tidkrevende befaringer med oppfølging skriftlig og muntlig) og tilretteleggelse for innregulering i Smeltedigelen 6.

Honoraret ligger i budsjett 2026 under personalkostnader.

Styrets innstilling

Styret foreslår at andre honorarer settes til kr 25 000.

Forslag til vedtak

Styret foreslår et andre honorarer settes til kr 25 000.

Sak 7

Miljøtiltak - Oppgradering av sykkelboder og vaskestasjon for sykler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har søkt og fått midler fra OBOS Miljøfond for følgende tiltak:

- Montere en vaskestasjon i vårt avfallsrom, laget for rengjøring av sykler.
- Noen nye sykkelstativer for El sykler og litt større sykkel varianter i våre sykkelboder.
- Installere en sykkel servicestasjon med "mekke" stativ for vedlikehold samt fastmontert pumpe for fylling av luft. Plassert i sykkelbod.

Nyere borettslag har ofte dette tilbudet og vi tror dette er bra både for syklister og borettslagets attraktivitet. Tiltaket er fullfinansiert av miljøfondet.

Saken er fremmet av:

Styret i Pelton Borettslag

Styrets innstilling

Styret foreslår at tiltak til oppgradering av sykkelboder og vaskestasjon for sykler godkjennes og gjennomføres i løpet av 2026

Forslag til vedtak

Styret foreslår at tiltak til oppgradering av sykkelboder og vaskestasjon for sykler godkjennes og gjennomføres i løpet av 2026

Sak 8

Forbud mot private kameraer i fellesarealer

Forslag fremmet av:
Jon Christian Brekke, leil 7014

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å melde sak til generalforsamlingen

Problem: Forbud mot private kameraer i fellesarealer
Det er i disse dager lett å skaffe til veie og installere såkalte smarte ringeklokker. De kan installeres utenfor inngangsdør i innvendig gang slik at de erstatter den gamle ringeklokkeknappen. Disse styres fra mobiltelefon og har bl.a. opptaksmulighet og bevegelses-sensor. Det er neppe noen som ønsker å følge med på sine naboer, men av personvernhensyn foreslås det uansett å forby dem.

Forslag til vedtak:
I husordensreglene skal en ny paragraf legges til mellom gammel §8 og §9. Den skal lyde:
§8 Kameraer
Det er ikke tillatt for andre enn styret å montere kameraer eller apparater som inneholder kameraer i fellesarealene.

Styrets innstilling
Styret vurderer det slik at gjeldende regelverk allerede gir borettslaget tilstrekkelig juridisk grunnlag til å gripe inn overfor andelseiere dersom noen på uønsket vis skulle montere kamera i fellesarealer.
Styret viser her til:

- Personvernforordningen (GDPR): Privatpersoner vil i de aller fleste tilfeller ikke kunne påvise lovlig behandlingsgrunnlag for kameraovervåking i fellesarealer som er egnet til å fange opp andre beboere og kan aktiveres utenom ved dørklokketrykk.
- Borettslagsloven § 5-11 og vedtektenes § 4-1 (3): Kameraovervåking i fellesarealer som medfører at naboer føler seg overvåket i tilknytning til sitt hjem, vil raskt stride mot forbudet mot bruk som på urimelig eller unødvendig vis er til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- Grunnloven § 102 og straffeloven § 266 gir beboere ytterligere vern om privatlivets fred.

Den juridiske vurderingen er at rettstilstanden på området er tilstrekkelig klar til at styret effektivt kan kreve opphør av uønsket kamerabruk i fellesarealer – uten at det er nødvendig å innta en egen forbudsbestemmelse i husordensreglene.

Til støtte for denne vurderingen viser Styret også til Datatilsynets veileder, se særlig punkt om borettslag og sameier: https://www.datatilsynet.no/personvern-pa-ulike omrader/overvaking-og-sporing/kameraovervaking/hvor-er-kameraovervaking-lov/

Styrets tilrådning: Generalforsamlingen stemmer **mot** forslaget om å innta en egen forbudsbestemmelse mot kameraovervåking i husordensreglene, da eksisterende lovgivning gir styret tilstrekkelige virkemidler til å håndtere eventuelle fremtidige overtredelser.

Forslag til vedtak

I husordensreglene skal en ny paragraf legges til mellom gammel §8 og §9. Den skal lyde: §8 Kameraer Det er ikke tillatt for andre enn styret å montere kameraer eller apparater som inneholder kameraer i fellesarealene.

Sak 9

Lovlige tiltak mot fugler på tak

Forslag fremmet av:
Jon Christian Brekke, leilighet 7014

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å melde sak til generalforsamlingen

Problem: Lovlige tiltak mot fugler på tak

Fugler på takene våre fører med seg støy og skit, det spesielt om sommeren. Slikt kan ikke forhindres, men det kan reduseres. Det foreslås å benytte lovlige tekniske virkemidler for å gjøre våre tak uattraktive for fugler å lande på. Det presiseres at det er snakk om lovlige virkemidler; det for å unngå at debatten sporer av. Det er mange tak i Kværnerbyen, men alle monner drar, og kanskje følger andre etter vårt eksempel. Våre tak eies formelt av Hjulet som Pelton igjen eier 95% av. Et lignende forslag ble for øvrig nedstemt i fjor. Jeg har dog fått tilbakemelding fra flere tilhengere at de lot være å møte opp i fjor ettersom de anså det som en selvfølge at forslaget skulle gå igjennom den gang. Dette blir siste sjanse.

Forslag til vedtak: Pelton skal gjennom sitt eierskap i Hjulet sørge for at det bestilles montering av pigger og/eller andre tekniske innretninger for å forhindre fugler i å lande på bygningenes tak. Utstrekningen av installasjonen skal tas i samråd med leverandør slik at strategiske deler av tak dekkes. Andre tiltak for å skremme bort fugler parallelt med dette er mulig. Alle virkemidler skal selvsagt være lovlige, og kostnadene skal i størst mulig grad påføres Hjulet.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget til Jon Christian Brekke

Styret har allerede gjennomført tiltak med god effekt, samtidig som styret tar hensyn til dyrevelferd. Borettslagets vaktmestertjeneste har gjennomført to befaringer i forkant av hekketiden, hvor det er foretatt opprydding og fjerning av kvister og annet materiale som kan bidra til hekking på taket. Styret er kjent med at montering av fuglepigger kan medføre risiko for skade på måker og andre fugler. Borettslaget er samtidig i gang med å kartlegge takets tilstand og planlegge fremtidig vedlikehold. Styret ønsker derfor å unngå nye installasjoner eller inngrep i takkonstruksjonen. Montering av tiltak som krever inngrep i takbelegget kan medføre risiko for skader på takets tettesjikt og føre til økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader for borettslaget. På bakgrunn av ovenstående anbefaler styret at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Pelton skal gjennom sitt eierskap i Hjulet sørge for at det bestilles montering av pigger og/eller andre tekniske innretninger for å forhindre fugler i å lande på bygningenes tak. Utstrekningen av installasjonen skal tas i samråd med leverandør slik at strategiske deler av tak dekkes. Andre tiltak for å skremme bort fugler parallelt med dette er mulig. Alle virkemidler skal selvsagt være lovlige, og kostnadene skal i størst mulig grad påføres Hjulet.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Styret har fungert som valgkomite, da man ikke har klart å velge medlemmer til en valgkomité.

Styret er interessert i at noen melder seg som kan påta seg dette ansvaret. Styret har allerede mange oppgaver og bør heller ikke selv innstille til styreverv. Dersom det melder seg kandidater, vil det avholdes et ekstraordinært årsmøte der disse formelt er valgt av generalforsamlingen og kan starte opp arbeidet for årsmøtet/generalforsamlingen i 2027.

Styret har valgt å innstille en ekstern styreleder for neste periode; Christoffer Eid Wiig som i dag også er styreleder for flere andre boligselskap og som styreleder har han lang erfaring i samarbeid med OBOS som forretningsfører. Han er leder av representantskapet i OBOS fra til sommeren. Se vedlegg med en kort presentasjon. Styret mener dette er en god løsning for Pelton (og Hjulet) for kommende periode. Som styreleder vil hans honorar inngå i honoraret som fremlegges for generalforsamlingen neste år, han velges dermed på samme premisser som en intern kandidat.

Innstilling

Styret innstiller Christoffer Eid Wiig som ny styreleder for Pelton borettslag for perioden 2026/27.

Roller og kandidater

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

- Christoffer Eid Wiig

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

- Cem Olcan

Vedlegg

1. Innstilt som styreleder for perioden 2026.pdf

Sak 11

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:

- Martin K. Bongo

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

- Mohammad Ishaq Saeed

Pelton borettslag – styrets årsberetning 2025-2026

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Frithjof Loua	Freserveien 12
Styremedlem	Odd Egil Nisja	Freserveien 6
Styremedlem	Martin Kristoffer Bongo	Freserveien 12
Styremedlem	Mohammad Ishaq Saeed	Freidigveien 20

Delegert med vara til generalforsamlingen i OBOS
Delegert: Knut Blikeng (flyttet)
Vara: Per Frithjof Loua

Valgkomiteen (ingen kandidater)

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

Generelle opplysninger om Pelton Borettslag
Borettslaget består av 135 andelsleiligheter.
Pelton Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913042506, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 236 230

Første innflytting skjedde i 2014. Tomten ble kjøpt i 2014.

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

Pelton Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er ved OBOS.
Borettslagets revisor er Tell Norge AS, tidligere PricewaterhouseCoopers AS.

Innledning

Det er i generalforsamlingsperioden avholdt 14 styremøter og behandlet i alt 112 saker.
I tillegg har styret etablert en arbeidsordning der saker er blitt fordelt blant styremedlemmene og løpende blitt behandlet i styret. Nedenfor gis en orientering om vesentlige saker som er blitt behandlet av styret i perioden april 2025 – april 2026:

Innregulering av ventilasjonen i Smeltedigelen 6 – utført av GK Norge AS

I løpet av høsten 2025 og vinteren 2026 ga flere beboere i Smeltedigelen 6 uttrykk for kraftig innblåsing av luft gjennom ventilene i stue og soverom. Styret var i dialog med OBOS avdelingskontor Kværnerbyen i september angående deres dekning av utgifter i forbindelse med innregulering av ventilasjonen i Pelton Borettslag. Styret og OBOS ble enige om at OBOS dekket utgiftene i forbindelse med innregulering av Smeltedigelen 6, hvor det var meldt om ovenstående. Som en forutsetning for dekningen måtte styret kartlegge alle leiligheter i SD 6 angående ventilasjonen og at alle kjøkkenventilatorer måtte skiftes/skifte filter/skifte relevante deler som ikke fungerte slik de skulle for å ivareta optimal ventilasjon. Styreleder gjennomførte befaringene i løpet av høsten og vinteren, avvikene ble utbedret, slik at alt var klart til at innreguleringen kunne starte mandag 23.02.26. Gjennomføringen gikk greit grunnet godt samarbeid fra beboere og tilgang til alle leiligheter. Etter at justeringen av ventilasjonen var gjennomført ble det meldt om noen problemer med ventilasjonen i Freserveien 6, Freserveien 12 og Smeltedigelen 4. Disse ble utbedret av GK. Imidlertid var det en mindre kostnad borettslaget selv måtte dekke, da denne var utenfor avtalen med OBOS.
Styret vil minne beboerne på nødvendigheten av at alle fettfiltre skal fungere slik de skal og følges opp med rengjøring x 1 pr. måned ved normal matlaging og bruk av kjøkkenvifte.
Ved rengjøring av fettfiltrene kan de legges i varmt vann med Zalo som løser opp fettet og så kjøres i oppvaskmaskinen. Kjøres de direkte i oppvaskmaskinen kan de avgi for mye fett slik at det må kjøres et maskinrenseprogram i etterkant. I forsikringsvilkårene står det også tydelig at fettfiltre må renses regelmessig.
Ved skifte av fettfiltre kan det gjøres på reservedeler.no, Elkjøp, Flexit Norge, Ventilasjonsfilter.no GK anbefaler metallfilter i stedet for tøyfilter da metallfilter er lettere å renholde.

Søknad til OBOS og godkjenning av miljøtiltak i borettslaget

OBOS har over en femårsperiode satt av 250.000.000 kroner til miljøtiltak i OBOS-tilknyttede borettslag. Støtten er øremerket satsning på bomiljø-klima- og miljøtiltak. Pelton borettslag har sendt inn og fått godkjent forslag til miljøtiltak, som beskrevet under. Tiltaket er satt opp som egen sak til avstemning på årsmøtet.

«Bruken av sykler har økt de siste årene og det er kommet nye utgaver av El-sykler som er både lengre og høyere enn syklene som våre eksisterende sykkelstativ er beregnet for. Vi vil nå tilpasse dette slik at beboere med større sykler skal få tilpassede plasser for de større EL-syklene.
Styret ønsker derfor å fjerne noen av de 260 sykkel plassene til fordel for sykkelstativer som er tilpasset de nye EL-syklene.
Videre har styret planer en sykkel servicestasjon med "mekke" stativ, fastmontert pumpe for fylling av luft i dekk samt reparasjons utstyr for sykkel.
Flere av de nye borettslagene har egen vaskestasjon for sykkel, dette er noe vi og ønsker å utvide med i vårt avfallsrom hvor vi har VA muligheter. Vi planlegger derfor å installere et "Vaskekar" laget spesielt for rengjøring av sykler.
Styret tror dette vil være et løft for våre beboere samt den generelle omstillingen til økt bruk av sykler i vårt nærmiljø»

Økning av felleskostnader
Styret har gjennom 2025 og 2026 gjennomført flere økninger av fellesutgiftene. Økningen er begrunnet i følgende punkter som er beskrevet mer utfyllende under eget punkt:

- Utbedring/kartlegging av vanninntrenging fra balkonger/terrasser. Utbedring har blitt gjennomført
- Kartlegging av øverste balkongdekker. Utbedring vil sannsynlig bli gjennomført før sommeren. Vil bli større kostnader for arbeidet som må utbedres, mtp både blikkarbeid og utbedring av betonggulv.
- Kartlegging manglende vindsperre/trekk fra vinduer/dører. Utbedring vil skje på et senere tidspunkt og inngå som en fremtidig utgift
- Vedlikeholdsplan – kostnaden til utarbeidelse av planen vil faktureres når arbeidet er ferdig
- Gebyrer for godkjent bruk- og ferdigattest for innglassede balkonger. Vil være avklart i løpet av juni.
- Utbedring av bad hvor det har vært vanninntrenging, sannsynligvis fra tak. Utreding og utbedring av årsak vil kunne være kostbart. Det vil gjennomføres en befaring for å lokalisere lekkasjer på tak, samt en mulig trykktest av taket. Vil gjennomføres i juni
- Utbedring/service av dørlåser/hovedinngangsdører.
- Kartlegging/utbedring av nødlysanlegg
- Vedlikehold/service garasjeport/ladeanlegg

- Vedlikehold/service av røropplegg
- Vedlikehold/service av varmeanlegget
- Forsikringssaker
- Utskiftinger av vinduer/glassveranda
- Økning i kommunale avgifter
- Borettslagets kassakreditt
- Avfallshåndtering
- Garantert betaling av felleskostnader
- Økte utgifter til vakthold grunnet flere forsøk på innbrudd
- Service på heiser som ikke har fungert
- Service og utbedringer av borettslagets system for røykventilasjon

Hva har styret gjort for å redusere utgiftene:

- Skifte av forsikringsselskap fra Gjensidige til Tryg
- Reforhandling/oppsigelse av serviceavtaler
- Samarbeid med andre borettslag om inngåelse av serviceavtaler
- Bestilt Norgespris på strøm og fjernvarme
- Kartlagt alle kjente/nye avvik i borettslagets bygningsmasse/tekniske anlegg for å få en oversikt over hva som må utbedres/kostnader til utbedring. Dette vil inngå som en del av en vedlikeholdsplan for borettslaget.
- Inngått nye serviceavtaler for å sikre vedlikehold av anlegg i borettslaget

Drift og vedlikehold.

Pelton borettslag er nå snart 12 år gammelt og det er utfordringer knyttet til drift, vedlikehold og konstruksjoner. Det er styrets hovedansvar å sørge for forsvarlig forvaltning av bygningsmassen og styret jobber derfor kontinuerlig med å kartlegge vedlikeholdsbehov. I dette arbeidet er vi imidlertid også avhengig av tilbakemeldinger fra beboerne.

Vanninntrenginger fra balkonger/terrasser.

Styret har de siste årene arbeidet med å rette en konstruksjonsfeil som førte til at vann kom inn i flere leiligheter fra en takterrasse med feil fall i gulvet i bygg A. Dette er nå utbedret gjennom montering av en pergola/tak over den øverste terrassen som leder vannet bort. Dessverre ser vi samme problem i en annen stamme av leiligheter i Freserveien 12. Lekkasjen skyldes feil helling på balkonggulv hvor vann trenger inn bak og inn i

underliggende leilighet. Skaden er meldt til forsikringsselskapet, som har avsluttet saken, da utbedring av følgeskaden koster mindre enn egenandelen. Borettslaget har ansvar for å utbedre årsaken, mens forsikringsselskapet dekker følgeskadene. Vi hadde i desember en befaring med Obos Prosjekt og blikkenslager for å finne en løsning. Storo Blikkenslagerverksted AS har i april utbedret skaden, ved å fjerne gammel fuge, legge på ny og sjekket blikket, som er montert for å hindre vanninntrengning. Her er det på baksiden inn mot leiligheten montert en oppkant i blikk for å stoppe en vanninntrengning noe som er en god løsning.
Beboer i Smeltedigelen 4 har avdekket revne/oppsmuldring i betongen på terrassen hvor vannet også har rent ned i underliggende leilighet.

Endringer i øverste dekke i betongen på balkongene
På flere terrasser ser styret at balkongdekkets øverste lag oppsmuldres og det er funnet revner/sprekker/hull på flere balkonger. Det blir sprekker i betongen hvor vann trenger inn og renner videre ned til underliggende balkong. Dette er observert ved flere balkonger og det er borettslagets ansvar å utbedre. Kostnadene for utbedring er større eller mindre alt ettersom hvilke skader betongen har. Styret venter på tilbakemelding på tilbud.

Manglende vindsperre – trekk fra dører/vinduer
Samtidig som vi gikk befaring på balkongen i Freserveien 12 konstaterte vi at det manglet en vindsperre bak den ene platen i veggen. Dette kan føre til at isolasjonen blir våt og det kan trekke kald luft inn i leiligheten. Flere andre beboere har meldt om kuldebroer ved verandadør og vinduer. Dette er fulgt opp gjennom en befaringsrapport fra et snekkerfirma og vil inngå i utarbeidelsen av vedlikeholdsplanen.

Dørlåser/hovedinngangsdører
Borettslaget har hatt en gjennomgang med tilsvarende utbedring av dørlåser, inngangsdører og grønne nødbokser. I tillegg reparasjoner ved hærverk og forsøk på innbrudd. Styret skrev i 2024 under en serviceavtale med Driftec da vi så det var stadig behov for reparasjoner. Eventuelt kan borettslaget investere i et annet nøkkelsystem for hovedinngangsdører. Det blir en større kostnad, men på sikt billigere for borettslaget. (relatert til hærverk og forsøk på innbrudd) Styret hadde innhentet to tilbud på skallsikring av hovedinngangsdører, fellesdører, samt installasjon av kameraer ved inngangen til garasjen og i søppelrommet. Tilbudene ble vurdert på styremøtet i høst og foreløpig satt på vent da det fremdeles er andre høye kostnader til vedlikehold i borettslaget.
Driftec har nylig gjennomgått en service på alle borettslagets dører og tilbakemeldingen er at det er lite feil å utbedre.

Utbedring av nødlysanlegg

Utbedring av nødlysanlegget var nødvendig og lovpålagt. Utbedring ble foretatt i 2025 og et ytterliggere behov for utbedring er påvist gjennom ettersyn av anlegget i 2026. Dette er en større kostnad som vil utbedres fortløpende.

Vedlikehold av garasjeport

Det gjennomføres regelmessig vedlikehold.

Vedlikehold av røranlegg i borettslaget

Det gjennomføres regelmessig vedlikehold.

Vedlikehold av varmeanlegget

Borettslaget har inngått en servicekontrakt med Envatec angående service på varmeanlegget. Servicen vil gjennomføres hvert år/høst slik at radiatorene skal fungere optimalt når kuldeperioden begynner. Styret anmoder at beboerne ikke selv sjekker om det er luft i radiatorsystemet, da det plutselig kan komme vann ut ved at man trekker til for mye, noe som har skjedd i en av leilighetene. Vannet kan bare stoppes gjennom hovedkranen i teknisk rom.

Vedlikehold av røranlegg/rørspyling i borettslaget

I høst var det også nødvendig med akutt rørspyling fra en av leilighetene i Freserveien 6. Samtidig valgte da styret og spyle rørene fra alle de nederste leilighetene i Freserveien 6 og 12, da det er her det har vært størst utfordringer i borettslaget. Bildene fra rørspylingen viste at det var store mengder fett i rørende. Derfor vil styret minne om riktig håndtering av fett. Ikke kast fettet ned i kjøkkenvasken eller toilettet da det vil stivne på veien ned og tette rørene. Det hjelper heller ikke å skylle med varmt vann i etterkant, da forskyver en bare problemet ved at fettet stivner lenger ned i rørene. Blir fettet kastet i vasken vil det stivne i møte med kaldt vann eller kulde ned i bakken. Matrestene vil da kunne feste seg i rørveggene og til slutt kan det medføre tette rør og i verste fall kloakkproblemer. Det som anbefales er at vi lar stekebrettet, stekepannen eller kasserollen få avkjøle seg. Da stivner fettet og vi kan skrape det av og kaste det i de grønne posene for matavfall. Tørkepapir kan brukes til å tørke opp fettrestene. Flytene fettrester/frityrolje kan helles tilbake i den tomme emballasjen eller en i en melkekartong som kan teipes og legges i restavfallet eller leveres til en gjenvinningsstasjon. Det krever litt arbeid av oss, men vil bidra til at rørene vil kunne fungere som de skal.

Forsikringssaker

Styret nøster opp i tidligere og pågående forsikringssaker. Styret arbeider målrettet med å finne årsaker til vanninntrenging fra tak og terrasse. Imidlertid er bygningene over 10 år gamle, som medvirker til at regress muligens ikke kan gjennomføres. Forsikringen dekker bare følgeskadene av skader, men kostandene for å utbedre årsaken ligger hos borettslaget. I noen tilfeller vil dette være en fordyrende utbedring.

Utskifting av vinduer

Styret ser en slitasje på bygningsmassen, som har måttet utbedres. En større utskifting av vinduer hos en beboer måtte gjennomføres i 2026 pga. konstruksjonsfeil.

Redusere og nedbetale borettslagets kassakreditt på 2.000.000

Kassakreditten ble fornyet for 2 år i mai 2025 pga borettslagets likviditet. Målet for styret er å få nedbetalt denne så raskt som mulig. Imidlertid har det vært større utgifter for borettslaget i 2025/26 til drift og vedlikehold som har bidratt til en forsinkelse av nedbetalingen.

Avfallshåndtering

Hensetning av avfall på søppelrommet/utenfor boder påfører borettslaget ekstra utgifter for bortkjøring, som er med å øke felleskostnadene

Vedlikeholdsplan

Utgifter til etablering av en tilstandsrapport som inngår i vedlikeholdsplanen for borettslaget. Styret har godkjent utarbeidelsen av en vedlikeholdsplan i samarbeid med OBOS prosjekt og har hatt et møte om gjennomgang og befaring av bygningsmassen ut fra vedlikeholdsplanens mal. Tilbakemelding fra OBOS Prosjekt innen ca tre ukers tid fra møtedato den 20.05.26.

Vannutgifter

Det er forventet en større økning i vannutgiftene for de neste årene. Den største innsparingen kan imidlertid gjøres av oss alle gjennom først og fremst å redusere vannforbruket (kjøkkenvask, dusj, vask (er) på toalett, nedtrekk på toalettet). I tillegg er det mulig å installere smarttermostater, sparedusj og sparebatteri på kjøkkenet. I dag betaler vi alle for et felles vannforbruk i borettslaget. Det er mulig å installere egne vannmålere i leiligheten, hvor vi kun betaler for vårt eget forbruk. Det har imidletid i år vært et større påslag for denne installeringen, men erfaringer viser at man kommer bedre ut totalt sett allikevel. Kunder uten vannmåler vil få en økning på 4,5% mens kunder med vannmåler vil få en

økning på 23.5%. Imidlertid vil styret vente med denne utskiftingen til neste år, for at budsjettet for 2026 skal overholdes.

Beboeres ansvar for vedlikeholdet:

- Våtrom – slik at lekkasjer unngås. Sjekke og rense regelmessig sluk i dusjen, samt avløp. Dette gjelder både inne og ute på balkong.
- Vedlikehold av eget utstyr. Rengjøre ventiler med støvsuging av støv, rengjøre fettfiltrene 1 x pr. måned, vedlikeholde kjøkkenventilatoren gjennom å sjekke at den fungere slik den skal.
- Melde saker til styret ved oppdagelse av ulike avvik/forsikringsskader slik at det kan følges opp og utbedres. Selv om borettslagets forsikring brukes ved utbedring av en følgeskade, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar og andelseier ikke har fulgt opp sin vedlikeholdsplikt.
- Reparasjon og utskifting av det du som beboer eier.

Innglassing av balkonger

Styret mottok en mail fra Plan- og Bygningsetaten i september 2025 om at innglassingen av balkongene i leilighetene ikke var godkjent. Det manglet ferdigattest/brukstillatelse fra Plan- og bygningsetaten. Styret har i samarbeid med Plan- og Bygningsetaten, firmaet Lumon (som må søke for borettslaget) vært i prosess med å få godkjenning og brukstillatelse. All informasjon er sendt Lumon, som har klargjort søknaden og vil sende den til Plan- og Bygningsetaten.

Overgang fra Telia til Telenor

Et tiltak som har krevd tid og oppfølging i høst er gjennomføringen av overgangen fra Telia til Telenor. Styret takker beboerne for godt samarbeid som gjorde det mulig å gjennomføre endringen innen normert tid. Vi har opplevd en god og velvillig service fra Elektro Fiber AS og håper nå at alle beboere er fornøyd med valget som er gjort. Samtidig kan styret melde at det fra 01.01.26 ville vært en prisoppgang med 12,5 % fra Telia.

Avtaler med leverandører

Styret har startet reforhandling av avtaler vi har med ulike leverandører og vurderer samtidig nye leverandører. Styret arbeider kontinuerlig for å gjennomføre tiltak som kan redusere borettslagets utgifter. Vi gjennomgår alle serviceavtaler for å se etter forbedringer og endringer og har sagt opp flere avtaler styret koster for mye og som utføres både bedre, like bra og rimeligere. Vi har en dialog med de andre borettslagene i Kværnerbyen for å kunne

samarbeide om felles avtaler for renhold, vedlikehold av utearealer, vaktmesteravtaler og vakthold.

Brannvern - brannslukningsapparater
Inne i leiligheten er det beboers ansvar å sikre at det er et brannslukningsapparat der, samt å vedlikeholde det. Siden brannslukningsapparatene er fra 2014 vil styret være behjelpelig med utskifting av apparatene i løpet av juni. Leverandør er valgt og styret vil komme med nærmere informasjon på Vibbo når det er klart for utskifting.
Beboerne har et ansvar for å sjekke at apparatet fungerer; at manometerpila står på grønt, at slangen er hel og uten sprekker, plomberingen er inntakt og splinten sitter i og at apparatet snues opp ned i 5-10 sekunder hvert halvår for å unngå at pulveret klumper seg.

Strøm og fjernvarme
Styret har bestilt Norgespris på strøm og fjernvarme, noe som vil bidra til å redusere utgiftene.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har inngått en avtale med Obos om garantert betaling av felleskostnader. Det gir borettslaget større forutsigbarhet gjennom at Obos tar ansvar for innkrevingen om fellesutgiftene ikke betales og garanterer at alle felleskostnader betales. Det gir borettslaget større kontroll på økonomien. Denne kostnaden har hittil vært gratis, men er fra 2026 tillagt en avgift.

Vakthold
Borettslaget bruker en større sum i måneden på vakthold. Vi har nå en dialog med de andre borettslagene i Kværnerbyen for å etablere et felles vakthold. Vaktholdet er også en konsekvens av det låsesystemet vi har og forsøk på innbrudd. Kodene til hovedinngangsdørene ble i høst endret, med fire forskjellige adgangskoder tilpasset hvert hus (A, B, C, D).
Gjennom disse tiltakene mener styret at sikkerheten forsterkes, slik at det blir et enda tryggere borettslag å bo i.

Avløpsrør fra verandaer
Generalforsamlingen 2023 fattet følgende vedtak (sak 15)

«Styret utreder mulige løsninger for å bedre avrenning fra balkongene og få laget

avløpsrør slik at vann ikke renner ned på balkongene under. Resultatet av dette legges frem på neste årsmøte for votering»

Styrets har hatt en stor arbeidsmengde i 2025/26 og måttet prioritert andre presserende saker. Tiltak vil vurderes i forbindelse med utredningen av vedlikeholdsplanen for borettslaget.

Annet

Styret har valgt å videreføre ordningen å engasjere våre rammeleverandører til å utføre nødvendig verdibevaring av fellesarealene. I det daglige er dette et arbeid som utføres av Vaktmester Andersen, som å fjerne grus og søppel rundt bygningene, gjennomføre garasjevask og sørge for utplassering og innhenting av avfallscontainer. Agaia AS har ryddet i bakgården og ivaretatt gress og busker, mens Renholdssenter AS har gjennomført vask og støvsuging av ganger og heiser, herunder også korridorene ved bodarealene.

Til generalforsamlingen i PELTON BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for PELTON 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, 15. mai 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

PELTON BORETTSLAG
ORG.NR. 913042506, KLIENTNR. 676

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.		**-920 277**	**440 626**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		13 942 520	4 429 520
Tilbakeføring av avskrivning	14	41 717	41 719
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 545 721	-1 364 281
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-11 612 392	-4 214 996
Innsk. øremerk. bankkto		-1 948	-7 868
Økning egenkapital i fellesanlegg		-156 124	-244 997
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-331 948**	**-1 380 903**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**-1 252 225**	**-920 277**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		72 362	1 010 150
Kortsiktig gjeld		-1 324 587	-1 930 427
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	21	**-1 252 225**	**-920 277**

PELTON BORETTSLAG
ORG.NR. 913042506, KLIENTNR. 676

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	10 707 092	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	6 972 365	16 111 076	17 745 000	18 380 000
Ladeinntekter elbil		60 501	113 131	0	0
Andre inntekter	3	308 718	0	100 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**18 048 676**	**16 224 207**	**17 845 000**	**18 480 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 000	-53 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger		-41 717	-41 719	-42 000	-42 000
Revisjonshonorar	6	-12 250	-11 125	-15 000	-15 450
Forretningsførerhonorar		-199 905	-192 215	-202 000	-211 090
Konsulenthonorar		-85 089	-264 608	-80 000	-80 000
Drift og vedlikehold	7	-1 590 061	-1 185 008	-900 000	-1 400 000
Forsikringer		-577 894	-492 162	-582 000	-711 840
Kommunale avgifter	8	-1 656 047	-1 525 176	-1 626 500	-1 705 100
Kostnader sameie		-1 632 431	-1 731 030	-1 700 000	-1 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-839 405	-785 587	-825 000	-900 000
Andre driftskostnader	9	-520 557	-516 213	-491 000	-522 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 383 556**	**-6 973 041**	**-6 691 500**	**-7 640 480**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**10 665 119**	**9 251 166**	**11 153 500**	**10 839 520**
Innbetalt andel fellesgjeld		11 612 392	4 214 996	0	0
DRIFTSRESULTAT		**22 277 511**	**13 466 162**	**11 153 500**	**10 839 520**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 094	19 565	20 000	20 000
Finanskostnader	11	-8 337 085	-9 056 207	-8 932 000	-7 284 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-8 334 991**	**-9 036 642**	**-8 912 000**	**-7 239 000**
ÅRSRESULTAT		**13 942 520**	**4 429 520**	**2 241 500**	**3 575 520**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		13 942 520	4 429 520		

PELTON BORETTSLAG
ORG.NR. 913042506, KLIENTNR. 676

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	370 807 000	370 807 000
Tomt		49 633 000	49 633 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	880 030	723 906
Andre varige driftsmidler	14	1	41 718
Øremerkede bankinnskudd		62 640	244 386
SUM ANLEGGSMIDLER		**421 382 671**	**421 450 010**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 100	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	67 168
Andre kortsiktige fordringer	15	57 490	0
Energiavregning	16	8 192	959
Driftskonto OBOS-banken		0	0
Innestående i andre banker		0	934 377
Sparekonto OBOS-banken		4 580	8 605
SUM OMLØPSMIDLER		**72 362**	**1 011 109**
SUM EIENDELER		**421 455 033**	**422 461 119**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 135 * 5000		675 000	675 000
Annen egenkapital	17	147 803 034	133 860 514
SUM EGENKAPITAL		**148 478 034**	**134 535 514**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	145 472 713	159 630 826
Borettsinnskudd	19	126 132 000	126 132 000
Annen langsiktig gjeld		47 699	231 393
SUM LANGSIKTIG GJELD		**271 652 412**	**285 994 219**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		84 552	117 698
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 2 000 000)		1 162 664	857 134
Påløpte renter		38 979	956 554

Annen kortsiktig gjeld	20	38 392	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 324 587**	**1 931 386**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**421 455 033**	**422 461 119**
Pantstillelse	21	422 440 000	422 440 000
Garantiansvar	13	304 408	41 932

Oslo, 06.05.2026
Styret i Pelton Borettslag

Per Frithjof Loua/s/ Odd Egil Nisja/s/

Martin Kristoffer Bongo/s/ Mohammad Ishaq Saeed/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

Eiendomsskatt	125 460
Felleskostnader	6 598 317
Garasje	249 200
MC-plass	9 600
Korrigering tidligere år	-10 212
Kapitalkostnader IN I	10 315 913
Reg.kapitalkostnader IN I	391 179
Fratrekk kapitalkostnader	-10 707 092
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 972 365**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Miljøtilskudd	226 218
Enova tilskudd	82 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**308 718**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-200 000
SUM STYREHONORAR	**-200 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 250
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 250**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-262 497
Drift/vedlikehold VVS	-79 676
Drift/vedlikehold elektro	-397 284
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-168 408
Drift/vedlikehold heisanlegg	-5 475
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-87 483
Drift/vedlikehold brannsikring	-69 400
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-216 264
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-303 574
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 590 061**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-99 527
Vann- og avløpsgebyr	-1 192 760
Renovasjonsgebyr	-363 760
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 656 047**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-22 162
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 821
Vakthold	-187 065
Renhold ved firmaer	-197 103
Andre driftskostnader	-36 002
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kontorkostnader	-545
Telefon, annet	-775
Kontingenter	-63 450
Bank- og kortgebyr	-5 668
Øreavrunding	14
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-520 557**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	16
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 078
SUM FINANSINNTEKTER	**2 094**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-3 807 551
Pantegjeldsrenter	-4 353 820
Andre rentekostnader	-68 905
Renter og provisjon kassekreditt	-106 809
SUM FINANSKOSTNADER	**-8 337 085**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi	
2014	370 807 000
SUM BYGNINGER	**370 807 000**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar
Selskapet eier 9056/9530 deler av Hjulet eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i eierseksjonssameiet som utgjør kr 304 408.
Selskapets andel i eierseksjonssameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i eierseksjonssameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie" og "drift/vedlikehold garasjeanlegg".
Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets årsregnskap

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Lekeapparat		
Tilgang 2021	208 594	
Avskrevet tidligere	-166 876	
Avskrevet i år	-41 717	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-41 717**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	10 299
Avregningskonto IN	47 191
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**57 490**

NOTE 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-908 032
SUM INNTEKTER	**-908 032**

KOSTNADER

Fjernvarme	916 224
SUM KOSTNADER	**916 224**

SUM ENERGIAVREGNING	**8 192**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.
Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	45 350 782
Egenkapital fra IN tidligere år	116 557 325
Egenkapital fra IN 2025	11 612 392
Reduksjon EK fra IN	-25 717 464
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**147 803 034**

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.

NOTE 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2014	-252 264 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	255	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 545 722	
Nedbetalt tidligere, IN	92 632 919	
Nedbetalt i år, IN	11 612 391	
		-145 472 713
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-145 472 713**

NOTE 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2014	-126 132 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-126 132 000**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-12 250
Annen kortsiktig gjeld	-26 142
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-38 392**

NOTE 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	126 132 000
Pantelån	145 472 713
Beregnede IN forpliktelser	102 452 252
TOTALT	**374 056 965**

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

Bygninger	370 807 000
Tomt	49 633 000
TOTALT	**420 440 000**

NOTE 21
NEGATIVE DISPONIBLE MIDLDER

De disponible midlene er negative. Styret ha utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er økte felleskostnader, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.

Innstilt som styreleder for perioden 2026-2027:

Christoffer Eid Wiig



Privat er jeg 49 år, født, oppvokst og bosatt i Oslo.

Jeg er jurist med spesialfag i borettslagsjus. For tiden jobber jeg i Kunnskapsdepartementet, i avdelingen for eierskap i høyere utdanning og forskning, med oppgaver innen etatsstyring.

Gjennom 16 år i borettslagsstyrer har jeg opparbeidet bred erfaring fra styrearbeid i borettslag og sameier. Erfaringen omfatter både ordinær drift og bestilling og oppfølging av større vedlikeholdsprosjekter.

I dag har jeg verv som ekstern styreleder i Ila borettslag (fra 2016) og Nygård borettslag (fra 2019). I tillegg er jeg styreleder i borettslaget der sønnen min bor, samt i sameiet jeg selv bor i.

Blant annen relevant erfaring kan jeg nevne vervet som styreleder i Studentsamskipnaden SiO og medlemskap i samskipnadens boligstyre.

Jeg er også leder av OBOS' representantskap, etter tidligere å ha ledet kontrollkomiteen i fire år. Til sommeren avslutter jeg vervet som leder av representantskapet, og vil derfor ha kapasitet til å påta meg et nytt styreverv

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 16.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 19.06.26
Selskapsnummer: 676 **Selskapsnavn:** PELTON BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Kristin Moseby er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Cem Olcan 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 kr 200 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Andre godtgjørelser til styret

Styret foreslår et andre honorarer settes til kr 25 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Miljøtiltak - Oppgradering av sykkelboder og vaskestasjon for sykler

Styret foreslår at tiltak til oppgradering av sykkelboder og vaskestasjon for sykler godkjennes og gjennomføres i løpet av 2026

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forbud mot private kameraer i fellesarealer

I husordensreglene skal en ny paragraf legges til mellom gammel §8 og §9. Den skal lyde: §8 Kameraer Det er ikke tillatt for andre enn styret å montere kameraer eller apparater som inneholder kameraer i fellesarealene.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Lovlige tiltak mot fugler på tak

Pelton skal gjennom sitt eierskap i Hjulet sørge for at det bestilles montering av pigger og/eller andre tekniske innretninger for å forhindre fugler i å lande på bygningenes tak. Utstrekningen av installasjonen skal tas i samråd med leverandør slik at strategiske deler av tak dekkes. Andre tiltak for å skremme bort fugler parallelt med dette er mulig. Alle virkemidler skal selvsagt være lovlige, og kostnadene skal i størst mulig grad påføres Hjulet.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Christoffer Eid Wiig

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Cem Olcan

Sak 11 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Martin K. Bongo

Vara for delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Mohammad Ishaq Saeed

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 PELTON BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 913042506
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. juni kl. 09:00 til 19. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 58.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Rådgiver Kristin Moseby som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Kristin Moseby er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret innstiller Cem Olcan til å signere protokollen

> **Forslag til vedtak:**
> Cem Olcan er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **9**
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: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **9**
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: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret for perioden 2025-2026 foreslås satt til kr 200 000 iht budsjett 2026.

Fra og med neste styreperiode vil styret foreslå en oppjustering til kr 250 000, dette vil fremlegges for generalforsamling 2027. Styrehonoraret er ikke oppjustert siden 2021. Snitt hos selskaper forvaltet av OBOS ligger på ca. kr 1 900 for boligselskap med 85-250 boliger . Oppjustering til kr 250 000 viser et snitt på kr 1 852 pr. leilighet.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Andre godtgjørelser til styret

Enighet i styret om et ekstra engangs tilleggs honorar til styreleder i Pelton Borettslag på kr 25.000 for ekstra arbeid utover vanlig styrearbeid.

Styreleder har utover ordinært styrearbeid hatt saker som har krevd ekstra oppfølging: vedlikeholdsutfordringer av bygningsmassen, et flertall av saker med avvik som ikke var sluttført (tidkrevende befaringer med oppfølging skriftlig og muntlig) og tilretteleggelse for innregulering i Smeltedigelen 6.

Honoraret ligger i budsjett 2026 under personalkostnader.

Styrets innstilling
Styret foreslår at andre honorarer settes til kr 25 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret foreslår et andre honorarer settes til kr 25 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Miljøtiltak - Oppgradering av sykkelboder og vaskestasjon for sykler

Styret har søkt og fått midler fra OBOS Miljøfond for følgende tiltak:

- Montere en vaskestasjon i vårt avfallsrom, laget for rengjøring av sykler.
- Noen nye sykkelstativer for El sykler og litt større sykkel varianter i våre sykkelboder.
- Installere en sykkel servicestasjon med "mekke" stativ for vedlikehold samt fastmontert pumpe for fylling av luft. Plassert i sykkelbod.

Nyere borettslag har ofte dette tilbudet og vi tror dette er bra både for syklister og borettslagets attraktivitet. Tiltaket er fullfinansiert av miljøfondet.

Saken er fremmet av:

Styret i Pelton Borettslag

Styrets innstilling
Styret foreslår at tiltak til oppgradering av sykkelboder og vaskestasjon for sykler godkjennes og gjennomføres i løpet av 2026

> **Forslag til vedtak:**
> Styret foreslår at tiltak til oppgradering av sykkelboder og vaskestasjon for sykler godkjennes og gjennomføres i løpet av 2026
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Forbud mot private kameraer i fellesarealer

Fremmet av: Jon Christian Brekke, leil 7014

Jeg ønsker å melde sak til generalforsamlingen

Problem: Forbud mot private kameraer i fellesarealer
Det er i disse dager lett å skaffe til veie og installere såkalte smarte ringeklokker. De kan installeres utenfor inngangsdør i innvendig gang slik at de erstatter den gamle ringeklokkeknappen. Disse styres fra mobiltelefon og har bl.a. opptaksmulighet og bevegelses-sensor. Det er neppe noen som ønsker å følge med på sine naboer, men av personvernhensyn foreslås det uansett å forby dem.

Forslag til vedtak:

I husordensreglene skal en ny paragraf legges til mellom gammel §8 og §9. Den skal lyde:
§8 Kameraer
Det er ikke tillatt for andre enn styret å montere kameraer eller apparater som inneholder kameraer i fellesarealene.

Styrets innstilling
Styret vurderer det slik at gjeldende regelverk allerede gir borettslaget tilstrekkelig juridisk grunnlag til å gripe inn overfor andelseiere dersom noen på uønsket vis skulle montere kamera i fellesarealer.
Styret viser her til:

- Personvernforordningen (GDPR): Privatpersoner vil i de aller fleste tilfeller ikke kunne påvise lovlig behandlingsgrunnlag for kameraovervåking i fellesarealer som er egnet til å fange opp andre beboere og kan aktiveres utenom ved dørklokketrykk.
- Borettslagsloven § 5-11 og vedtektenes § 4-1 (3): Kameraovervåking i fellesarealer som medfører at naboer føler seg overvåket i tilknytning til sitt hjem, vil raskt stride mot forbudet mot bruk som på urimelig eller unødvendig vis er til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- Grunnloven § 102 og straffeloven § 266 gir beboere ytterligere vern om privatlivets fred.

Den juridiske vurderingen er at rettstilstanden på området er tilstrekkelig klar til at styret effektivt kan kreve opphør av uønsket kamerabruk i fellesarealer – uten at det er nødvendig å innta en egen forbudsbestemmelse i husordensreglene.

Til støtte for denne vurderingen viser Styret også til Datatilsynets veileder, se særlig punkt om borettslag og sameier: https://www.datatilsynet.no/personvern-pa-ulike omrader/overvaking-og-sporing/kameraovervaking/hvor-er-kameraovervaking-lov/

Styrets tilrådning: Generalforsamlingen stemmer **mot** forslaget om å innta en egen forbudsbestemmelse mot kameraovervåking i husordensreglene, da eksisterende lovgivning gir styret tilstrekkelige virkemidler til å håndtere eventuelle fremtidige overtredelser.

> **Forslag til vedtak:**
> I husordensreglene skal en ny paragraf legges til mellom gammel §8 og §9. Den skal lyde: §8 Kameraer
> Det er ikke tillatt for andre enn styret å montere kameraer eller apparater som inneholder kameraer i fellesarealene.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **32**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Lovlige tiltak mot fugler på tak

Fremmet av: Jon Christian Brekke, leilighet 7014

Jeg ønsker å melde sak til generalforsamlingen

Problem: Lovlige tiltak mot fugler på tak

Fugler på takene våre fører med seg støy og skit, det spesielt om sommeren. Slikt kan ikke forhindres, men det kan reduseres. Det foreslås å benytte lovlige tekniske virkemidler for å gjøre våre tak uattraktive for fugler å lande på. Det presiseres at det er snakk om lovlige virkemidler; det for å unngå at debatten sporer av. Det er

mange tak i Kværnerbyen, men alle monner drar, og kanskje følger andre etter vårt eksempel. Våre tak eies formelt av Hjulet som Pelton igjen eier 95% av. Et lignende forslag ble for øvrig nedstemt i fjor. Jeg har dog fått tilbakemelding fra flere tilhengere at de lot være å møte opp i fjor ettersom de anså det som en selvfølge at forslaget skulle gå igjennom den gang. Dette blir siste sjanse.

Forslag til vedtak: Pelton skal gjennom sitt eierskap i Hjulet sørge for at det bestilles montering av pigger og/eller andre tekniske innretninger for å forhindre fugler i å lande på bygningenes tak. Utstrekningen av installasjonen skal tas i samråd med leverandør slik at strategiske deler av tak dekkes. Andre tiltak for å skremme bort fugler parallelt med dette er mulig. Alle virkemidler skal selvsagt være lovlige, og kostnadene skal i størst mulig grad påføres Hjulet.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget til Jon Christian Brekke

Styret har allerede gjennomført tiltak med god effekt, samtidig som styret tar hensyn til dyrevelferd. Borettslagets vaktmestertjeneste har gjennomført to befaringer i forkant av hekketiden, hvor det er foretatt opprydding og fjerning av kvister og annet materiale som kan bidra til hekking på taket. Styret er kjent med at montering av fuglepigger kan medføre risiko for skade på måker og andre fugler. Borettslaget er samtidig i gang med å kartlegge takets tilstand og planlegge fremtidig vedlikehold. Styret ønsker derfor å unngå nye installasjoner eller inngrep i takkonstruksjonen. Montering av tiltak som krever inngrep i takbelegget kan medføre risiko for skader på takets tettesjikt og føre til økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader for borettslaget. På bakgrunn av ovenstående anbefaler styret at forslaget ikke vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Pelton skal gjennom sitt eierskap i Hjulet sørge for at det bestilles montering av pigger og/eller andre tekniske innretninger for å forhindre fugler i å lande på bygningenes tak. Utstrekningen av installasjonen skal tas i samråd med leverandør slik at strategiske deler av tak dekkes. Andre tiltak for å skremme bort fugler parallelt med dette er mulig. Alle virkemidler skal selvsagt være lovlige, og kostnadene skal i størst mulig grad påføres Hjulet.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **32**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Valg av tillitsvalgte

Styret har fungert som valgkomite, da man ikke har klart å velge medlemmer til en valgkomité.

Styret er interessert i at noen melder seg som kan påta seg dette ansvaret. Styret har allerede mange oppgaver og bør heller ikke selv innstille til styreverv. Dersom det melder seg kandidater, vil det avholdes et ekstraordinært årsmøte der disse formelt er valgt av generalforsamlingen og kan starte opp arbeidet for årsmøtet/generalforsamlingen i 2027.

Styret har valgt å innstille en ekstern styreleder for neste periode; Christoffer Eid Wiig som i dag også er styreleder for flere andre boligselskap og som styreleder har han lang erfaring i samarbeid med OBOS som forretningsfører. Han er leder av representantskapet i OBOS fra til sommeren. Se vedlegg med en kort presentasjon. Styret mener dette er en god løsning for Pelton (og Hjulet) for kommende periode. Som styreleder vil hans honorar inngå i honoraret som fremlegges for generalforsamlingen neste år, han velges dermed på samme premisser som en intern kandidat.

Innstilling

Styret innstiller Christoffer Eid Wiig som ny styreleder for Pelton borettslag for perioden 2026/27.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Christoffer Eid Wiig (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Christoffer Eid Wiig

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Cem Olcan (39 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Cem Olcan

11. 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:
Martin K. Bongo (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Martin K. Bongo

Vara for delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Mohammad Ishaq Saeed (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mohammad Ishaq Saeed

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MULTICONSULT NORGE AS
Nedre Skøyen vei 2
0276 OSLO

Dato: 02.01.2019

Deres ref.: | Vår ref.: 201115157-80 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Linda Kristiansen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FRESERVEIEN 2 - 12 - SMELTEDIGELEN 4 - 6	Eiendom:	236/230/0/0
Tiltakshaver:	OBOS Nye Hjem AS	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	MULTICONSULT NORGE AS	Adresse:	Nedre Skøyen vei 2, 0276 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Freserveien 2 - 12 - Smeltedigelen 4 - 6

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for Freserveien 2-12 og Smeltedigelen 4-6, mottatt 14.02.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201115157			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		27.10.2011	1/35
Landskapsplan	L-X-LP-00-02	31.01.2012	14/4
Plan 00 = K01 garasje	A_01_HP_09 rev.F	02.02.2012	14/5
Plan 01= U01	A_01_HP_10 rev.F	02.02.2012	14/6
Plan 02	A_01_HP_11 rev.F	02.02.2012	14/7
Plan 03	A_01_HP_12 rev.F	02.02.2012	14/8
Plan 04	A_01_HP_13 rev.F	02.02.2012	14/9
Plan 05	A_01_HP_14 rev.F	02.02.2012	14/10
Plan 06	A_01_HP_15 rev.F	02.02.2012	14/11
Plan 07	A_01_HP_16	02.02.2012	14/12

	rev.F		
Plan 08	A_01_HP_17 rev.F	02.02.2012	14/13
Takplan	A_01_HP_T0 rev.F	02.02.2012	14/14
Snitt A-A og B-B	A_01_SN_01 rev.F	02.02.2012	14/15
Fasade nord og sør - utvendig	A_01_FP_1 rev.F	02.02.2012	14/16
Fasade øst og vest - utvendig	A_01_FP_2 rev.F	02.02.2012	14/17
Fasade nord og sør - mot gårdsrom	A_01_FP_3 rev.F	02.02.2012	14/18
Fasade øst og vest - mot gårdsrom	A_01_FP_4 rev.F	02.02.2012	14/19
Avkjørselsplan	E4-T-00-761-01	18.10.2012	23/18
Tegninger hus A	Som bygget hus A		46/16
Tegninger hus B	Som bygget hus B		46/17
Tegninger hus C	Som bygget hus C		46/18
Tegninger hus D	Som bygget hus D		46/19

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

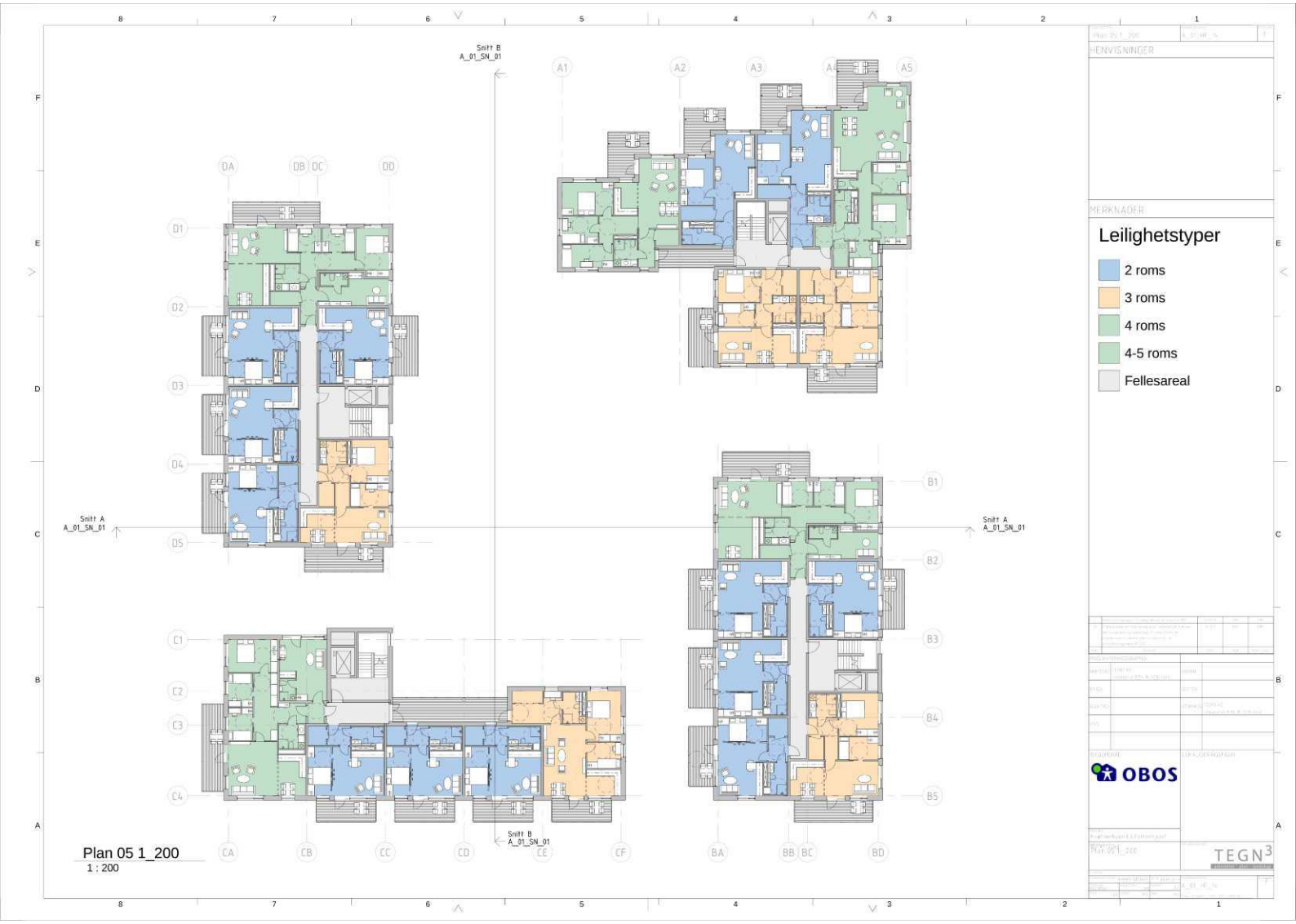
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.01.2019 av:

Linda Kristiansen - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

Kopi til:
OBOS Nye Hjem AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO, hans.dahl@obos.no


Snitt B
A_01_SN_01
Snitt A
A_01_SN_01
Snitt A
A_01_SN_01
Snitt B
A_01_SN_01
A1
A2
A3
A4
A5
B1
B2
B3
B4
B5
BA
BB
BC
BD
CA
CB
CC
CD
CE
CF
DA
DB
DC
DD
D1
D2
D3
D4
D5
E1
E2
E3
E4
Plan 05 1_200
1 : 200
HENVISNINGER
MERKNADER
Leilighetstyper
2 roms
3 roms
4 roms
4-5 roms
Fellesareal
OBOS
TEGN3

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:
Freserveien 12, 0195 Oslo
Gnr. 236, Bnr. 230, Snr. 1, andelsnr. 126 i PELTON BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306260195

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Synne Vang

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 994 77 862

E-post: synne.vang@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.
