PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

GRUSVEIEN 5

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Energiattest

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Grusveien 5, 1158 OSLO
OSLO kommune
gnr. 159, bnr. 137
Andelsnummer 237

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 31.08.2025 **Rapportdato:** 09.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22030-25222 **Referansenummer:** MT8079

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 2.etasje med balkong.
Beliggende i bydel Nordstrand.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i vinduer.
Avtrekk via ventiler.
Oppvarming via radiatorer og gulvvarme på bad.

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 4,9 m².
Tremmefliser i treverk mot dekke.
Fasadeplater er montert på yttervegg.
Lysarmatur er etablert på vegg.
Rekkverk i armert betong.

Flislagt baderom.
Det er opplyst i tidligere salgsannonse at badet ble totalrenovert i regi av borettslaget i 2014.
Servantskap med glatte, heltre fronter og heldekkende servant.
Speilskap på vegg over servant.
Belysning via downlights i himling.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2016, i følge tidligere salgsannonse.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med profilerte, fabrikklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Belysning under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjøleskap.

Leiligheten disponerer to stk boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet i 2.etasje med balkong:

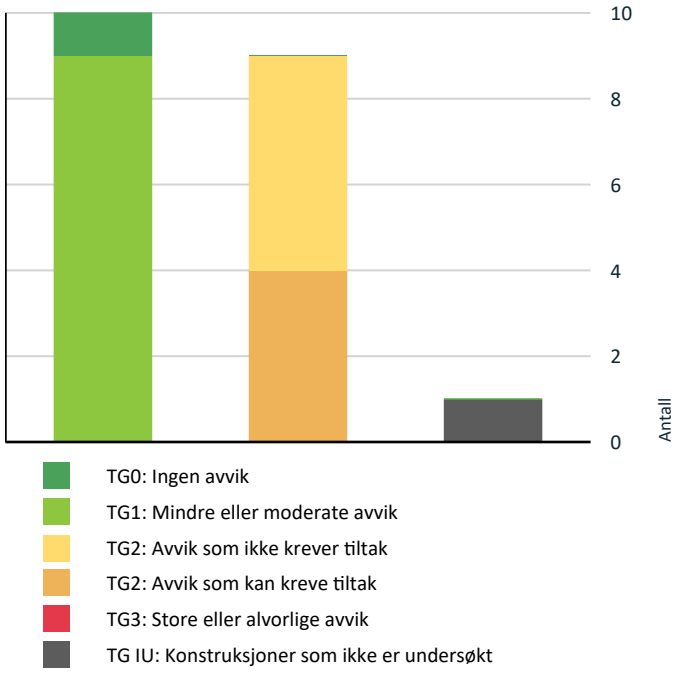
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

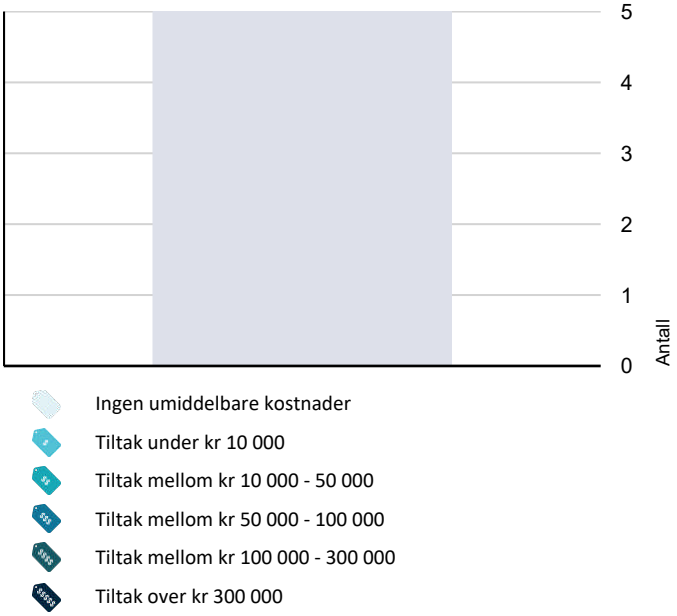
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 2.etasje med balkong:

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 2.ETASJE MED BALKONG:



Byggeår
1963

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2019.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2019.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 4,9 m².

Tremmefliser i treverk mot dekke.
Fasadeplater er montert på yttervegg.
Lysarmatur er etablert på vegg.
Rekkverk i armert betong.
Rekkverkshøyde målt til ca. 91 cm.

Som en utvendig konstruksjon eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger, må det påregnes værrelatert slitasje over tid. Tilstanden vurderes derfor i lys av forventet klimapåvirkning og normal bruk

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Bygningen stod ferdig i 1963 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Boligblokk i betong-, mur- og trekonstruksjoner.
Yttervegger i betong.
Fasader forblendet med teglsteinlignende plater.
Utfyllende bindingsverk med fasadeplater på balkonger.
Støpte dekker som etasjeskillere.
Saltak i trekonstruksjoner med lav takvinkel tekket med shingel/papp.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1963 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers laminat.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater og panel.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,45 m.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (på kjøkken og på soverom).
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for
målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra
dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Radon aktsomhet i området definert til "moderat" iht. Norges geologiske undersøkelseskart.

Tilstandsrapport

I samsvar med forskriftsmessige bestemmelser skal byggegrunnen være sikret mot radongass. Fjellgrunn og løsmasser i grunnen kan inneholde radon. Radon er en gass som har negativ påvirkning dersom den strømmer uhindret inn i bygninger fra grunnen. Radon når vanligvis ikke opp til overflaten i terrenget fordi jordmassene over utgjør et lufttett sjikt som radongassen vanligvis ikke trenger gjennom. Når en tomt graves ut blir sjiktet med lufttett jordsmonn punktert, og radonholdig jordluft kan trenge opp der den finnes i grunnen i større eller mindre grad. Alle bygninger skal derfor prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak for å forhindre innstrømming av radon fra grunnen, og det er en forutsetning for godkjent rammesøknad at slik prosjektering er utført.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte, folierte innerdører.

_____

Det ble det ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom.

Det er opplyst i tidligere salgsannonse at badet ble totalrenovert i regi av borettslaget i 2014.
Arbeidet er beskrevet at er utført av Sans Bygg AS.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

___

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjsonen. Det er ukjent om hvorvidt hullene er tilfredsstillende tettet.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp membran (oppkant) ved dør og overkant sluk, målt til 49 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Det registreres enkelte områder med moderat tegn til bomlyd (hulrom) under gulvfliser.
Ingen riss eller løse fliser i den sammenheng ble observert, og forholdet vurderes som uten betydning for funksjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran og klemring.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt som følge av manglende fremvist dokumentasjon på badets oppbygging.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må dokumentasjon fremlegges.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, heltre fronter og heldekkende servant.
Speilskap på vegg over servant.
Belysning via downlights i himling.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

___

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Normal, forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil på vegg.

Tilluft via spalte ved terskel.

____

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke
foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (betong).

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var ikke utslag utover normale verdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning fra 2016, i følge tidligere salgsannonse.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med profilerte, fabrikklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Belysning under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjøleskap.

Det bør installeres komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.

Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) og noe synlig kobber på bad.
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.
Fordelerskapet har avrenning til bad via dreneringshull (rom med sluk).

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

—

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke monter lekkasjevarsler med vannstoppventil på kjøkken. Kravet kom i 2010 og gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å ettermontere lekkasjesensorer med automatisk vannstoppventil på kjøkken i samsvar med gjeldende forskriftskrav. Dette for å sikre at eventuelle lekkasjer oppdages raskt og ikke medfører skade på bygningsdeler.





TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft via spalter i vindu.
Avtrekk via ventiler.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

———

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.
Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

———

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler vedrørende bygningsdelene, og heller ingen synlige tegn til lekkasje.

Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert eller effekt målt.

——

Tilstandsgrad er satt utifra en visuell inspeksjon (internt), og opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.

Tilstandsrapport

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedsikring på 40 A og 6 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at gulvvarme fungerer tilfredstillende.

Det er nylig utført EL-tilsyn med følgende tilbakemelding:
"Avsluttet tilsynssak
Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 22.11.2025 i Grusveien 5, etasje 02, leilighet 2098, 1158 OSLO.

Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt."

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Inntak og sikringsskap

7. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

9. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Komfyrvakt er ikke montert iht krav.

Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat i leiligheten.
Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

Tilstandsrapport

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

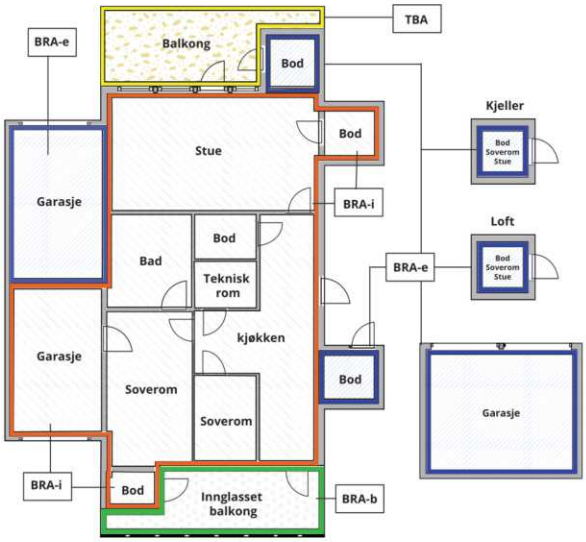
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet i 2.etasje med balkong:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	69			69	5
Kjeller (bod)		3		3	
Loft (bod)		2		2	
SUM	**69**	**5**			**5**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, to soverom, stue, kjøkken, bad		
Kjeller (bod)		Bod	
Loft (bod)		Bod	

Kommentar

Entré/gang, bad, to soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til balkong.
Balkongen er målt til ca 4,9 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje

---

Eier har påvist en stk bod i kjeller, samt en på loft som opplyses og tilhøre seksjonen.
Disse bodene er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:
Kjellerbod er målt til ca 3,4 m².

Loft:
Loftboden har et måleverdig areal på ca 2 m².
Gulvareal på ca 3,2 m².

Boden er merket med nr 298.

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstiller ikke disse kravene.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier har ikke bevart oppdragsbekreftelsen, og undertegnede har dermed begrenset kunnskap vedrørende dette utover det som er beskrevet i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilighet i 2.etasje med balkong:	69	0

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.8.2025	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Hanieh Persad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	137		0	66291.7 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Grusveien 5

Hjemmelshaver
Pynten Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0204

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/PYNTEN BORETTSLAG	948976242			Persad Hanieh

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
237

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et meget sentralt og attraktivt boligområde på Lambertseter i bydel Nordstrand, bestående av leiligheter i lavblokkbebyggelse. Fra boligen er det kort vei til flere lekeplasser, barnehager og skoler i alle klassetrinn. Mellombølgen barnehage ligger like ved borettslaget, og Lambertseter skole er i gangavstand.

Området er populært for folk i alle aldre, med nærhet til flere dagligvareforretninger.
Det finnes også treningssentre, svømmehall, frisør og spisesteder i nærheten. I tillegg er det kort vei til Lambertseter senter, som tilbyr et bredt utvalg av servicetilbud som Symra kino, bibliotek, Meny, sportsbutikker, vinmonopol, klesbutikker og kaféer. Det er også kort vei til Sæter Torg og Holtet, samt Manglerudsenteret og Bryn senter.

Holtet har et godt utvalg av forskjellige forretninger som Åpent Bakeri og delikatesseforretningen Jacobs. Sæter Torg har et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Her er det etablert en rekke nye butikker og restauranter som vil bidra til at du kan bo med alle daglige nødvendigheter i umiddelbar nærhet. Her finner du bl.a. Joe & The Juice, Kaffebrenneriet, W.B. Samson og Egon.

Bydelen har etablerte idrettsforeninger innen fotball, håndball, friidrett, bryting og svømming. For den aktive finnes det flere treningssentre i området, blant annet SATS på Lambertseter og på Karlsrud. Det er gode tur- og rekreasjonsområder i nærmiljøet, med enkel tilgang til Ekebergsletta som har fine turområder og en nyrenovert lysløype fra Steinspranget barnehage. Denne lysløypen egner seg godt til barnevogn, sykling, jogging og lignende aktiviteter om sommeren.

Boligen har nærhet til både Østmarka og Oslofjorden. Fra leiligheten trenger man kun å gå over gangbroen over E6 og krysse Skullerudveien, så er det gangvei hele strekningen til marka!

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.
Opparbeidede fellesarealer i borettslaget med bord, benker og lekeplasser.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.
Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Bygningen stod ferdig i 1963 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Boligblokk i betong-, mur- og trekonstruksjoner.
Yttervegger i betong.
Fasader forblendet med teglsteinlignende plater.
Utfyllende bindingsverk med fasadeplater på balkonger.
Støpte dekker som etasjeskillere.
Saltak i trekonstruksjoner med lav takvinkel tekket med shingel/papp.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

———

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Megler		Megleropplysninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.12.2025	
2	09.12.2025	
3	09.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MT8079

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251236

Selger 1 navn
Hanieh Persad

Gateadresse
Grusveien 5

Poststed	Postnr
OSLO	1158

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Hanieh Persad

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: DnB

Polise/avtalenr.: NSF/Fremtrind

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251236

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vet ikke navnet jeg.
Arbeid utført av	Gjort i 2014 før jeg kjøpte .

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	2014

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	2014

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ladenivået i min Garasje plass i Pynten garasje anlegg. Leier separert ved leien av Garasjen.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

Document reference: 38251236

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251236

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251236

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanieh Persad	01187be50809de8be9f1f3 16affb609351f0c2e6	28.08.2025 09:08:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251236

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

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Line Doksum
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: Line.doksum@privatmegleren.no

Deres ref.: 38251236 . Vår ref.: 0083-1-2098 Dato: 10.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Pynten Borettslag
Organisasjonsnr:	948976242
Andelseier:	Persad, Hanieh
Medeier:	
Leilighetsnummer:	2098
Adresse:	Grusveien 5, 1158 OSLO
Andelsnummer:	237
Gnr.	159
Bnr.	137

Borettsinnskudd: Kr. 9 700,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Sparebank 1 Forsikring AS- polisenummer 20711053.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenr.:	84504514624
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	319 861,00
Innfrielsesdato:	30.05.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenr.:	67144013235
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,76%
Restsaldo	0,00
Innfrielsesdato:	30.06.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 447,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 447,00	5 882,76 fra 01.01.2026

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	154,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 391,-
Annen formue:	39 266,-
Gjeld:	298 539,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

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

Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja
Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenummer:	67144013235
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	62 568,74
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Siv Heim pr. e-post: siv.heim@obos.no eller telefon: 23 16 51 12.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: pynten@styrerommet.no

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 83
PYNTEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i PYNTEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 29. april kl. 18:00 og lukker 2. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/83

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

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

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

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

Saker til behandling

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

4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av ordinært styrehonorarer
6. Fastsettelse av prosjekthonorar til styret
7. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
8. Gassgrill på balkong
9. Utvide ladetilbud for elbiler
10. Parkering
11. Oppgradering av vaskeriene
12. Beredskapsplan i borettslaget
13. Beredskapskomité
14. Tilfluktsrom
15. Husordensreglene
16. Valg av tillitsvalgte
17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
18. Valgkomitè

Med vennlig hilsen,
Styret i PYNTEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Henning Mørk Werner

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Vegard Hjelmstadbakk Valø og Mathias Brown Anderson Hippe er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av ordinært styrehonorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Det vedtas økning i ordinært styrehonorar

Forslag til vedtak

Ordinært styrehonorar settes til kr 700.000,-

Sak 6

Fastsettelse av prosjekthonorar til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Prosjekthonorar til styret settes til 150.000,-

Sak 7

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 5 000.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 5 000.

Sak 8

Gassgrill på balkong

Forslag fremmet av:
Nicolai Moltubak Løken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Representativ stemmeandel:

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

Sentrale vurderingspunkter:

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

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

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

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

Avsluttende kommentar:

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

Styrets innstilling

Styret lar det være opp til årsmøtet å bestemme dette.

Forslag til vedtak

Bruk av gassgrill på balkong er tillat.

Sak 9

Utvide ladetilbud for elbiler

Forslag fremmet av:
Christian Finquist Marker

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 10

Parkering

Forslag fremmet av:
Janne Solhaug Nikoma

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

Styret lar det være opp til årsmøtet å avgjøre dette.

Forslag til vedtak

Konkret forslag:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sak 11

Oppgradering av vaskeriene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

Vaskeriene, og evnt tørkerommene, oppgraderes

Sak 12

Beredskapsplan i borettslaget

Forslag fremmet av:
Cecilie Karlsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Sak 13

Beredskapskomité

Det vises til sak 12.

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

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

Roller og kandidater

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

- Cecilie Karlsen

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

- Astrid Winderen Viken

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

- Forslag En

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

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

- Forslag To

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

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

- Forslag Tre

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

Sak 14

Tilfluktsrom

Forslag fremmet av:
Renee Caspari Clasen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Sak 15

Husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har revidert og strukturert Husordensreglene

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

De største endringene er:

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

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

Forbehold i den reviderte utgaven:

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

Forslag til vedtak

Revidert utgave godkjennes

Vedlegg

3. Husordensregler Pynten Borettslag.pdf

4. Vedlikeholdsplikt og forsikringsansvar_vedlegg til vedtektene kapittel 5.pdf

---

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Henning Mørk Werner
  Valgkomitéens innstilling.

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

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

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

- Julian Andre Gidske

Sak 17

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

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

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

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

Sak 18

Valgkomitè

Roller og kandidater

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

- Elin Sverdrup Olsen
- Vegard H. Valø

Styrets årsrapport

Styrets arbeid siden siste årsmøte

Kjære beboere,

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

Fyringsprosjektet

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

Løpende oppgaver

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

Vedlikehold og oppgraderinger

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

Avtaler og økonomi

Styret har fremforhandlet nye avtaler for:

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

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

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

Rekruttering

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

Kurs og Oppdatering

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

Kommunikasjon og oppfølging

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

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

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

Vennlig hilsen

Styret

Til generalforsamlingen i Pynten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 3. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Pantstillelse	24	187 913 100	137 913 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.03.2025
Styret i Pynten Borettslag

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

Astrid Winderen Viken /s/ Tone Jogard /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
BYGNINGER

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

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

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

Garasjeanlegg (ikke avskrevet)		
Tilgang 1998	500 000	
Tilgang 1999	193 700	
Tilgang 2007	276 455	
		970 155
Motorvarmere		
Tilgang 2010	313 125	
Avskrevet tidligere	-313 124	
		1
TV-overvåkning		
Tilgang 2010	71 863	
Avskrevet tidligere	-71 862	
		1
Parkanlegg (ikke avskrevet)		
Tilgang 2010	802 583	
		802 583
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	1 106 469	
Avgang 2024	-1	
Avskrevet tidligere	-1 106 468	
		0
Bergvarmeanlegg		
Tilgang 2024	18 778 912	
Avskrevet i år	0	
		18 778 912
Varmepumpe		
Tilgang 2024	5 139 800	
Avskrevet i år	-513 980	
		4 625 820
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**25 422 701**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-593 206**

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

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 18

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

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

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 19

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

NOTE: 20

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER

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

Innholdsfortegnelse

Om borettslaget og husordensreglene 2

Borettslaget 2

Husordensreglene 2

Fellesområder og boenhetene 2

Uteområder 2

Inneområder 3

Boenhetene 3

Biloppstilling 4

Kjæledyr 4

Renhold og søppel 5

Fellesvaskeriene 5

Overlating av bruk 5

Intern forkjøpsrett i borettslaget 5

Ordliste 6

Om borettslaget og husordensreglene

Borettslaget

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

Husordensreglene

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

Fellesområder og boenhetene

Uteområder

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

Inneområder

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

* Brannfare og hindring:

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

** Det henvises til brannforskriftene.

Boenhetene

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

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

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

Biloppstilling

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

Kjæledyr

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

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

Renhold og søppel

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

Fellesvaskeriene

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

Overlating av bruk

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

Intern forkjøpsrett i borettslaget

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

Ordliste

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

Vedlegg til vedtektenes kapittel 5

Dette avsnittet er i sin helhet klippet ut av husordensreglene 29.04.2025

Innholdsfortegnelse

Vedlikeholdsplikt og forsikringsansvar 1

Andelseiers vedlikeholdsplikt 1

Borettslagets vedlikeholdsansvar 2

Borettslagets forsikringsansvar 2

Andelshaverens forsikringsansvar 3

Fortolkning 3

Baderomstak 3

Bad 3

Vedlikeholdsplikt og forsikringsansvar

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

Andelseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

Borettslagets vedlikeholdsansvar

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

Borettslagets forsikringsansvar

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

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

Andelshaverens forsikringsansvar

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

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

Fortolkning

Forsikringspolisene har høyere prioritet enn disse regler.

Baderomstak

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

Bad

Eiers ansvar

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Henning Mørk Werner

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Vegard Hjelmstadbakk Valø og Mathias Brown Anderson Hippe er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av ordinært styrehonorarer

Ordinært styrehonorar settes til kr 700.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av prosjekthonorar til styret

Prosjekthonorar til styret settes til 150.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 5 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Gassgrill på balkong

Bruk av gassgrill på balkong er tillat.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Utvide ladetilbud for elbiler

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

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Parkering

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

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Oppgradering av vaskeriene

Vaskeriene, og evnt tørkerommene, oppgraderes

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Beredskapsplan i borettslaget

Styret nedsetter et utvalg for å lage en beredskapsplan i borettslaget

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Beredskapskomité

Leder (kun 1 skal velges)

☐ Cecilie Karlsen

Styrets representant (kun 1 skal velges)

☐ Astrid Winderen Viken

Medlem (kun 1 skal velges)

☐ Forslag En

Medlem (kun 1 skal velges)

☐ Forslag To

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Forslag Tre

Sak 14 Tilfluktsrom

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

☐ For

☐ Mot

Sak 15 Husordensreglene

Revidert utgave godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 16 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Henning Mørk Werner

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Edvin Jenssen

☐ Solveig Paulsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Julian Andre Gidske

Sak 17 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 2 skal velges)

- ☐ Astrid Winderen Viken
- ☐ Solveig Paulsen

Varadelegat (kun 2 skal velges)

- ☐ Edvin Jenssen
- ☐ Tone Jogard

Sak 18 Valgkomitè

Medlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Elin Sverdrup Olsen
- ☐ Vegard H. Valø

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

HUSORDENSREGLER

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

Innholdsfortegnelse

Om borettslaget og husordensreglene 2

Borettslaget 2

Husordensreglene 2

Fellesområder og boenheter 2

Uteområder 2

Inneområder 3

Boenhetene 3

Biloppstilling 5

Kjæledyr 5

Renhold og søppel 5

Fellesvaskeriene 5

Overlating av bruk 6

Intern forkjøpsrett i borettslaget 6

Ordliste 7

Om borettslaget og husordensreglene

Borettslaget

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

Husordensreglene

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

Fellesområder og boenheter

Uteområder

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

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

Inneområder

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

* Brannfare og hindring:

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

** Det henvises til brannforskriftene.

Boenhetene

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

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

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

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

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

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

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

Biloppstilling

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

Kjæledyr

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

Renhold og søppel

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

Fellesvaskeriene

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

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

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

Overlating av bruk

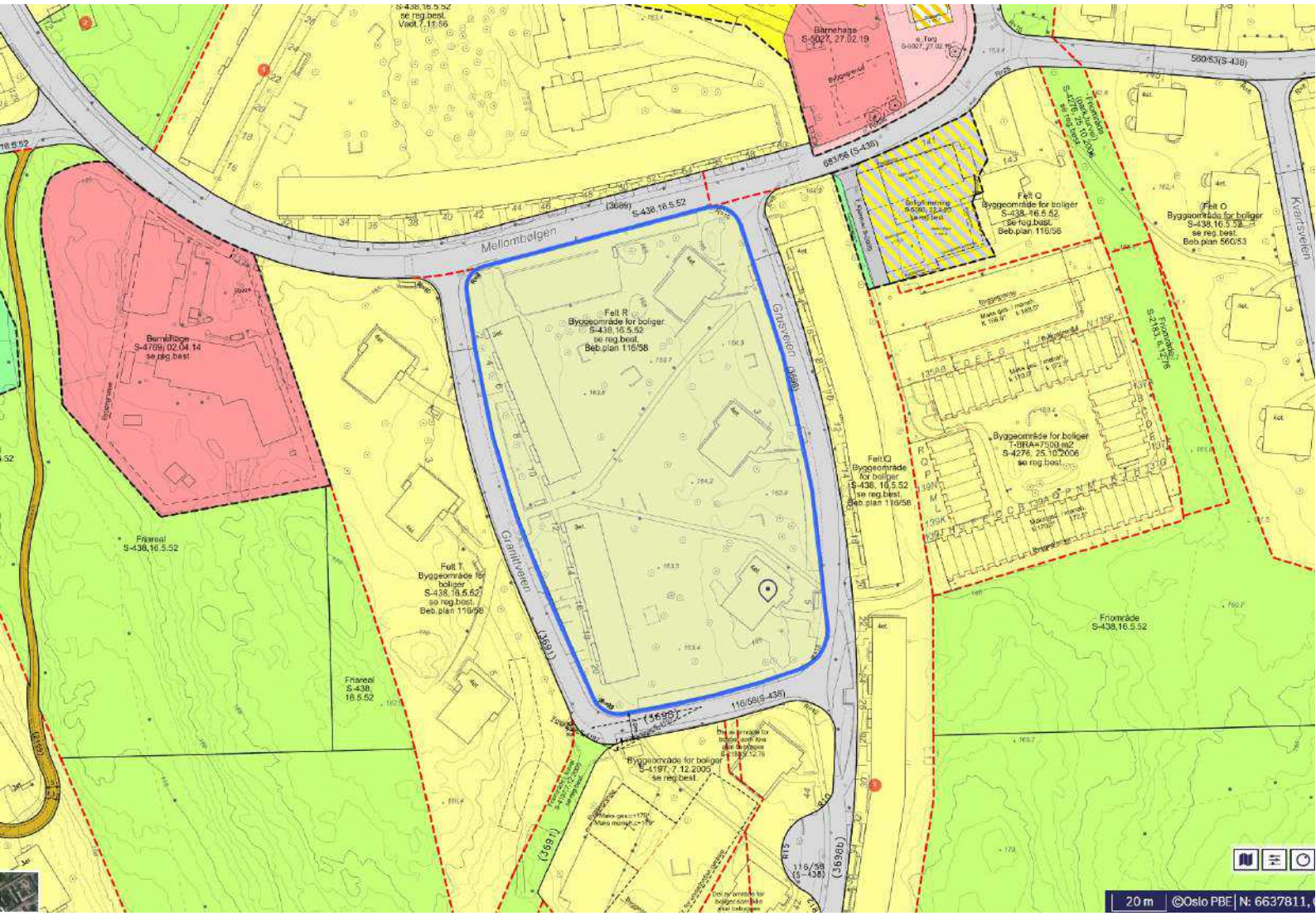
1. Bruksoverlating skal alltid skriftlig godkjennes av Styret, på forhånd.
2. Ny borettshaver må ikke flytte inn før slik godkjenning foreligger.
3. Andelseier har ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som leietaker eventuelt påfører borettslaget, dets øvrige borettshavere, eller eiendom.

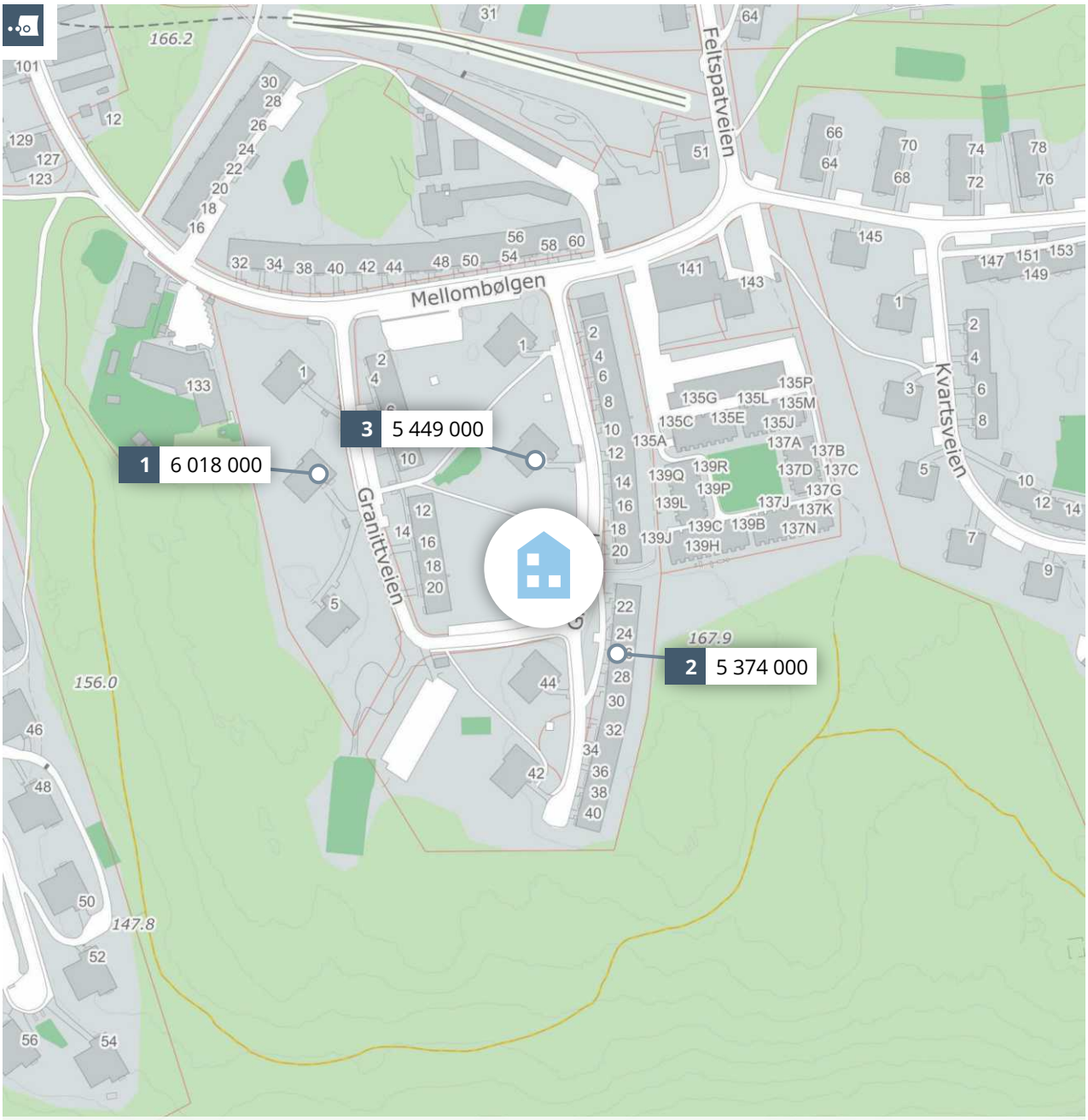
Intern forkjøpsrett i borettslaget

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

Ordliste

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


Mellombølgen
Granittveien
Kvartsveien
Barnehage
S-4769, 02.04.14
se reg.best
Felt R
Byggeområde for boliger
S-438,16.5.52
se reg.best.
Beb.plan 116/58
Felt Q
Byggeområde for boliger
S-438, 16.5.52
se reg.best.
Beb.plan 116/58
Felt O
Byggeområde for boliger
S-438,16.5.52
se reg.best.
Beb.plan 560/53
Felt T
Byggeområde for boliger
S-438,16.5.52
se reg.best.
Beb.plan 116/98
Friareal
S-438,16.5.52
Friområde
S-438,16.5.52
Byggeområde for boliger
S-4197, 7.12.2005
se reg.best.
Byggeområde for boliger
I-SRA-7500.ng2
S-4276, 25.10.2006
se reg.best.
560/53(S-438)
681/58 (S-438)
116/58(S-438)
20 m
©Oslo PBE
N: 6637811,



Meglers verdivurdering

GRUSVEIEN 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 02.01.2026

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: Line Doksum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grusveien 5, 1158 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1963

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

Verdivurdert til

5 200 000

0	5 200 000	75 362
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	69 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1963

Fellesutgifter	5 447
Formue	39 266
Soverom	2
Etasje	2
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Granittveien 3 72 m²	1963	3. etg	3 sov	04.11.2025	5 290 000	**5 720 000**	298 000	6 018 000	**83 583**
2	Grusveien 26 65 m²	1960	2. etg	2 sov	12.05.2025	4 650 000	**5 100 000**	274 000	5 374 000	**82 677**
3	Grusveien 3 73 m²	1959	3. etg	3 sov	16.06.2025	5 150 000	**5 150 000**	299 000	5 449 000	**74 644**

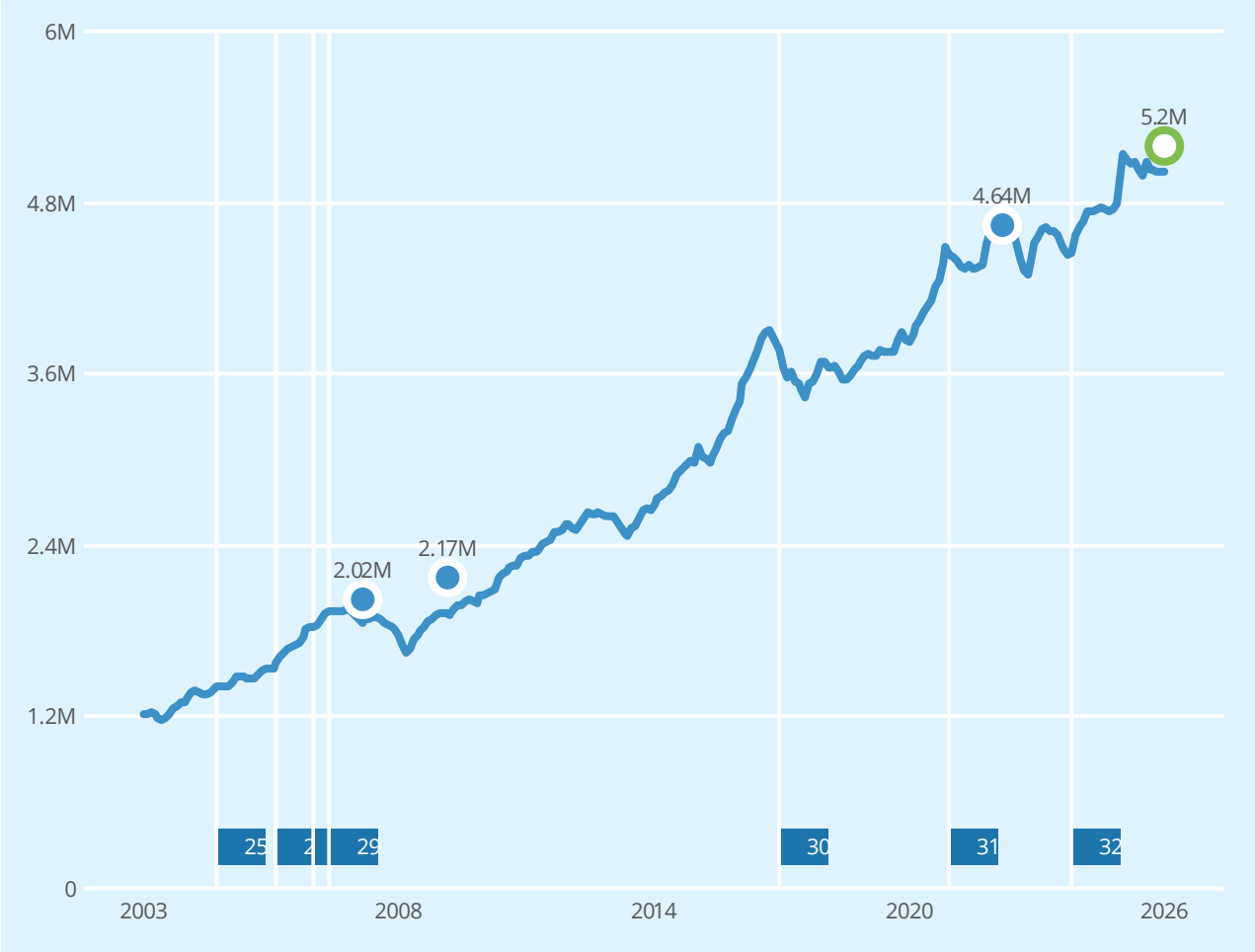
* Stilren 3-roms leilighet i 2. etg. med attraktiv beliggenhet
* Kan med enkle grep omgjøres til 4-roms
* Barnevennlig og rolig beliggenhet
* God planløsning
* Flott kjøkken fra 2016
* Lysløype og marka som nærmeste nabo
* Meget barnevennlig med lekeplass rett utenfor døren
* Umiddelbar nærhet til skole, barnehage, matbutikk samt T-bane og buss
* Ca. 20 min med T-bane til sentrum
* Delikat bad fra 2014 med opplegg til vaskemaskin og vannbåren gulvvarme
* 2 gode soverom
* Oppvarming, varmtvann og internett inkludert i f.utg.
* Parkering etter venteliste
* Kort vei til flere barnehager og skoler
* Kort vei til T-bane, buss, flybuss, bibliotek, flere matbutikker, lekeplasser, idrettsanlegg, kino, bibliotek, svømmehall, treningssentre, Lambertseter senter, Sæter Torg, marka m.m.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Blokk
3 Blokk
4
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+25 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
25.04.2022	25.05.2022	23.08.2022	4 600 000	4 400 000	236 000	4 636 000
07.11.2009	17.11.2009	09.02.2010	2 100 000	2 150 000	21 000	2 171 000
01.12.2007	01.12.2007	21.01.2008	-	2 000 000	22 143	2 022 143

Leiligheter til salgs i Blåfjellet øst grunnkrets nå

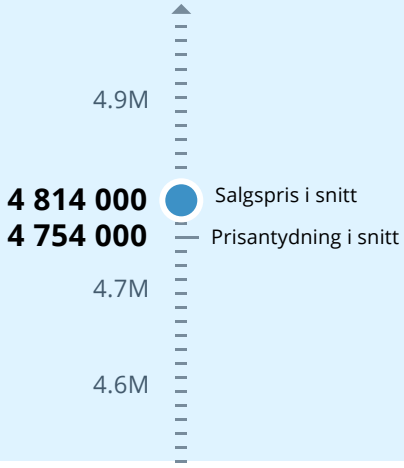
7
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
101
dager

Leiligheter solgt i Blåfjellet øst grunnkrets siste 6 mnd

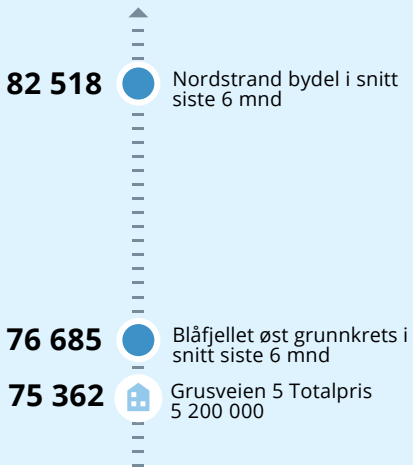
25
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
14
dager

for 1.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



Grusveien 5

Nabolaget Pynten - vurdert av 153 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lambertseter skole (1-10 kl.) 641 elever, 39 klasser	12 min 1 km
Munkerud skole (1-7 kl.) 701 elever, 28 klasser	18 min 1.6 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 546 elever, 36 klasser	20 min 1.7 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	22 min 1.9 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min 4.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Mellombølgen 52-60 - 11381	3 min
Mellombølgen 52-60 - 11380	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bergkrystallen T Linje 4B, 4N	3 min 0.3 km
Bergkrystallen Linje 1, 4	4 min 0.3 km
Sæter Linje 13, 19	6 min 2.9 km
Nordstrand stasjon Linje L2	8 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.4 km

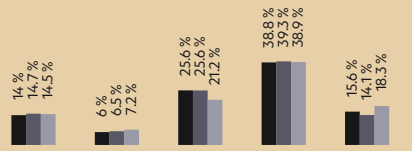
BARNEHAGER

Mellombølgen barnehage (1-5 år) 216 barn	4 min 0.3 km
Læingverkstedet Langbølgen (1-5 år) 70 barn	8 min 0.7 km
Munkelia barnehage (1-5 år) 31 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Mellombølgen	3 min
Kiwi Lambertseter	9 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Pynten	2 913	1 582
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Granittveien balløkke	2 min
Mikrobølgen ballplass	8 min
SATS Lambertseter	14 min
EVO Lambertseter Senter	17 min

«Kort vei til senter, matbutikker og t-bane/buss. Koselig, rolig område.»

— Sitat fra en lokalkjent

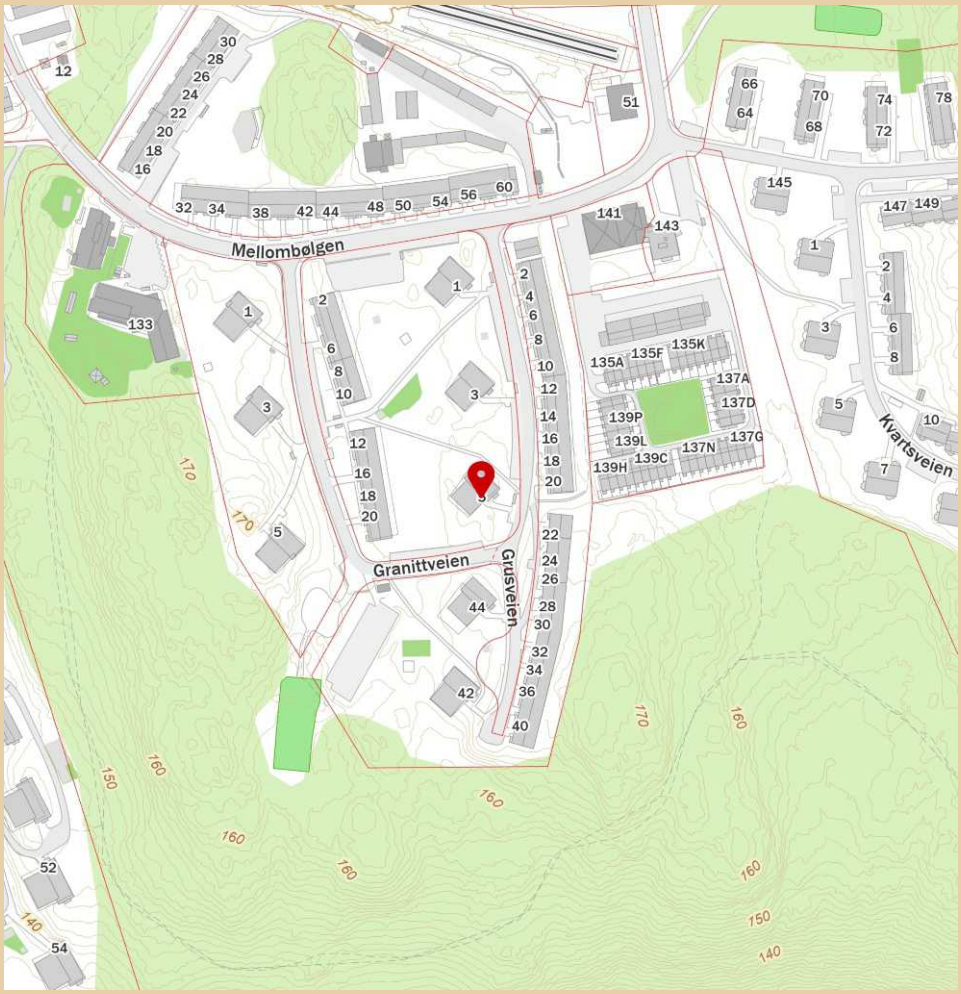
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Grusveien 5, 1158 Oslo
Gnr. 159, Bnr. 137, andelsnr. 237 i PYNTEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251236

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Line Doksum

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 930 69 167

E-post: line.doksum@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.
