

Grusveien 34



Velkommen til

Grusveien 34



Salgsoppgaven produsert 22. november 2024

Populære Lambertseter / Bergkrystallen

Nyoppusset (2024), strøken og gjennomgående 3(4)-roms med vestvendt balkong - Stille og tilbaketrukket beliggenhet!

Prisantydning	5 250 000,-
Fellesgjeld	207 000,-
Omkostninger	19 621,-
Totalpris	5 476 621,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 547,-
BRA-i	64 kvm
Totalt BRA	68 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1960

Megler	Kasper Hillås
Telefon	926 64 292
E-post	k.hillaas@nordvikbolig.no

Telefon	902 59 487
E-post	d.gundersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Strøken, nyoppusset og rålekker 3-roms med solrik balkong. Leiligheten ble i sin helhet pusset opp i 2024, og fremstår stilren og gjennomført. Det kan nevnes moderne kjøkken, rålekkert bad, oppgradert el og tidsriktige overflater.

Boligen har en tilbaketrukket, og svært god intern beliggenhet i blindvei. På Bergkrystallen har du nærhet til marka, Lambertseter senter og t-bane til sentrum noe som gjør dette til et ideelt sted å bo.

- Mulighet for å lage 3 soverom*
- Optimal, gjennomgående planløsning
- Soverom mot rolig område
- Felleskostnader med "alt" inkl.
- Vinduer og balkongdør fra 2019
- Omkledningsrom og kjellerbod
- Mulighet for leie av parkeringsplass etter venteliste
- Store grøntområder utenfor
- Veldrevet borettslag med god vedlikeholdshistorikk
- Må sees!

Arealer og innhold

BRA-i:	64 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	68 kvm

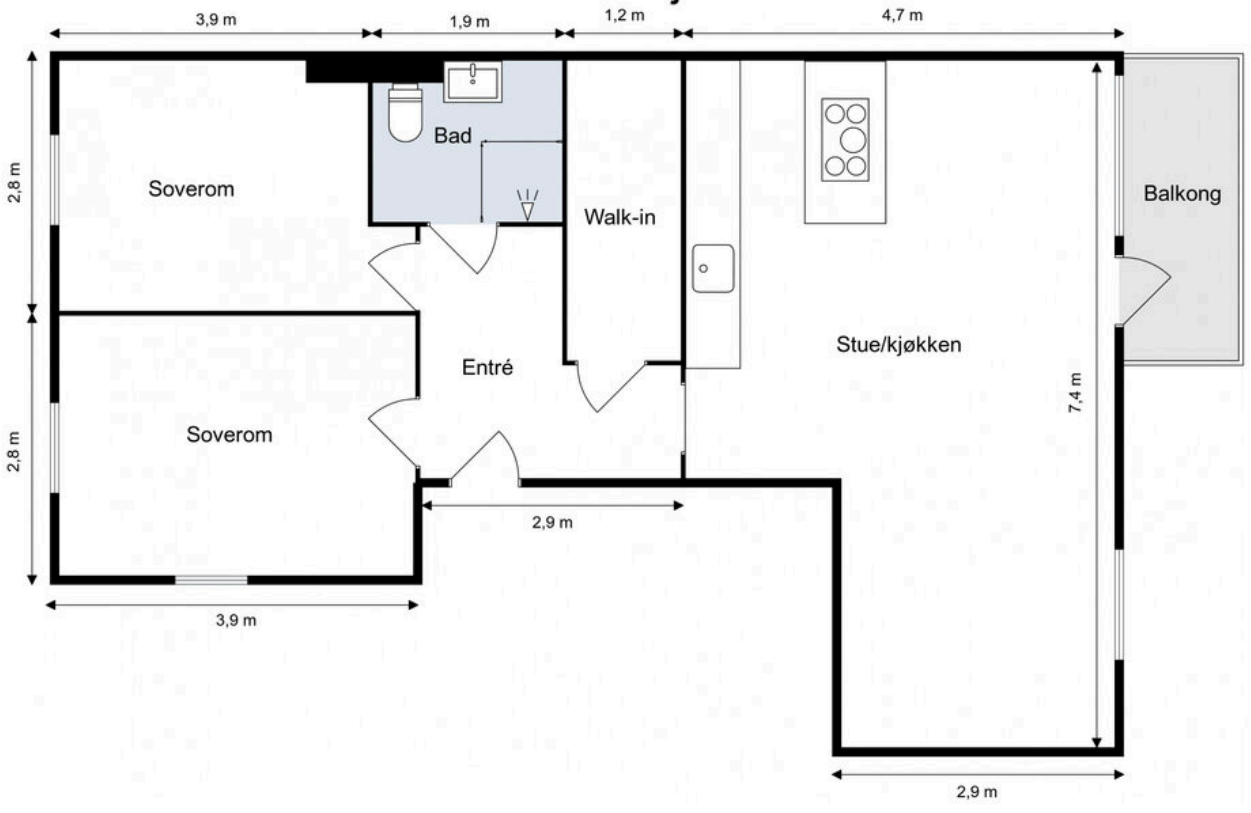
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 64 kvm.
Total BRA: 64 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

Grusveien 34, 1158 OSLO

2. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme









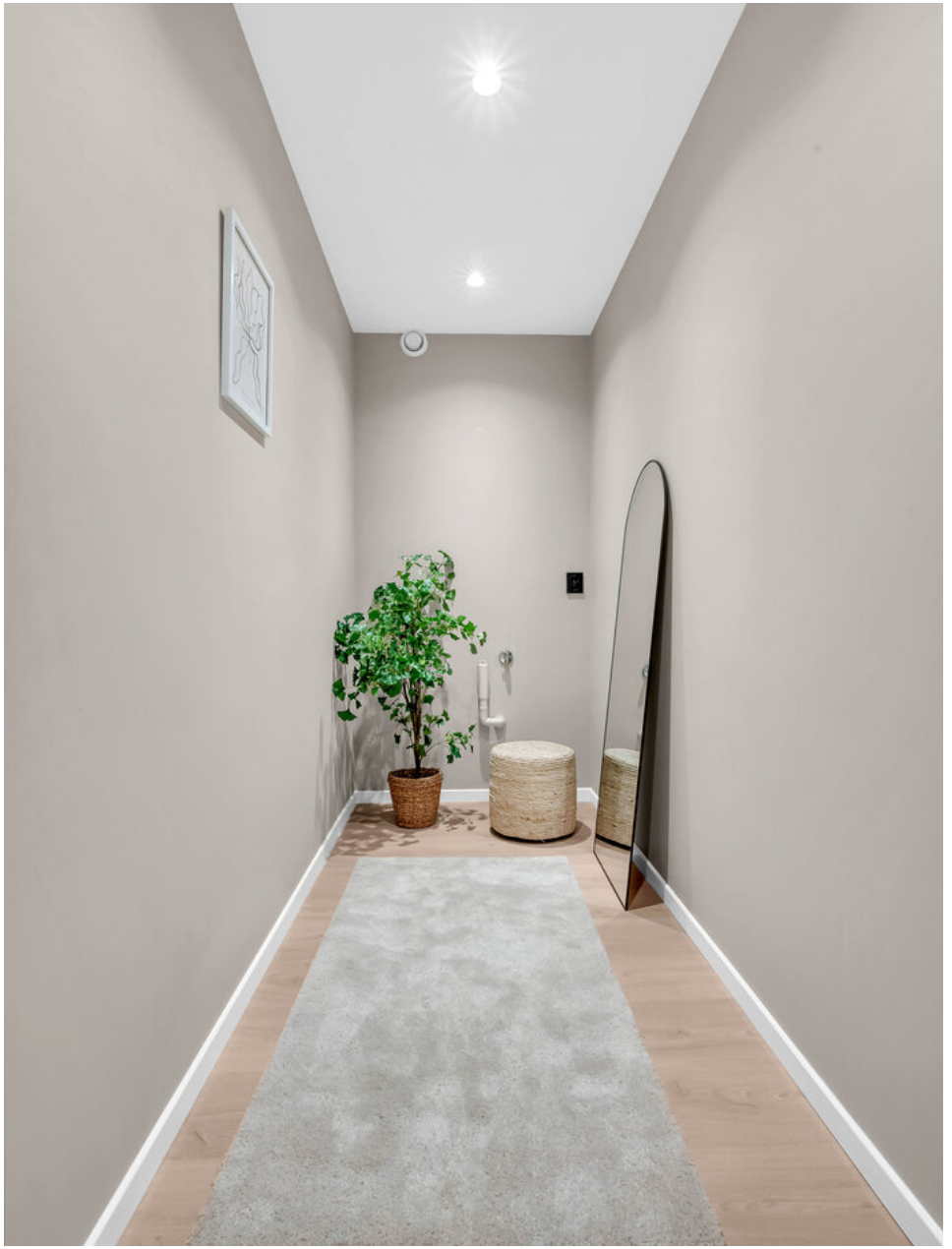














Informasjon

Grusveien 34

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0423/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Grusveien 34, 1158 OSLO
Gnr 159, bnr 137 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 219 i Pynten Borettslag, org.nr. 948976242

Selgere
Joakim Alexander Borgen
Andrea Kvam

Kjøpesum og omkostninger
5 250 000,- (Prisantydning)
207 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 457 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 981,- (Gebyr forkjøpsrett/forhåndsavklaring)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
500,- (Tinglyst pantedokument)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
9 221,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
19 621,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
5 466 221,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
5 476 621,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1960

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 64 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 68 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 64 kvm.
Total BRA: 64 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, bad, omkledningsrom og to soverom. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 4 kvm.

Standard

Entré:
Velkommen inn! Her har du en gjennomført og moderne 3-roms leiligheten som i stor grad er pusset opp i 2024. Du får et umiddelbart godt og gjennomført førsteinntrykk av leiligheten i den lyse og innbydende gangen. Gangen er stor og kan enkelt innredes med knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy. I tillegg er det direkte tilknytning til omkledningsrom som gir godt med ekstra lagringsplass. Det er opplegg for vaskemaskin på omkledningsrommet.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Stilsikkert og moderne kjøkken fra 2024 med barløsning. Lys innredning med glatte fronter og benkeplate med nedfelt vask. Hvitevarene er integrerte, noe som gir et sømløst uttrykk. Hvitevarene består av i induksjonstopp med kullfilter, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kjøkkenet har et tidsriktig uttrykk med en kombinasjon av høyskap og benkeskap. Her har du svært godt med både skap- og benkeplass og god plass til matlaging. Kjøkkenet passer perfekt for deg som er glad i å lage mat. Ved kjøkkenet er det god plass til stort spisebord.

Leiligheten har en lys, herlig og innbydende stue av god størrelse. Det er fint plass til stor sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement samt stort spisebord ved kjøkkenet. Rommet har godt lysinnslipp via store vindusflater. Leiligheten har delikate overflater fra 2024 med pen, en-stavs laminat og lune fargevalg som gir en god romfølelse med et stilrent uttrykk. Stuen har en åpen og sosial løsning med flere naturlig innredningsalternativer.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 3,8 kvm. Her er det plass til sittegruppe og beplanting. Åpent og fint utsyn mot borettslagets uteområde. Fritt og åpent uten sjenerende innsyn eller gjenboere.

To soverom:
Leiligheten har to lune og romslige soverom. På hovesoverommet er det god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Soverom 2 passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor. Her er det plass til eksempelvis seng, skrivepult og skap/kommode. Rommene er malt i 2024, og er beholdt i behagelige fargetoner. Begge soverommene har store vindusflater som sikrer godt med lys og luft, og er vendt mot rolige grøntområder.

Alternativ planløsning*:
Det kan være mulig å lage soverom nr. 3 i stuen ved å sette opp en vegg mellom nåværende stue og kjøkken. Megler oppfordrer interessenter til å undersøke

arbeidet med fagfolk. Det er kjøpers ansvar å innehente nødvendige godkjenninger fra borettslaget og eventuelt plan- og bygg, før arbeidet igangsettes.

Bad:
Lekkert bad oppgradert i 2024 med fliser, innredning og garnityr. Rommet har lekre, tidsriktige fliser, vannbåren gulvvarme og innfelte downlights i himling. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant nedfelt i innredning, speil med belysning og dusjhjørne med foldbare glassdører. Badet ble pusset opp 2014 i regi av borettslaget.

Overflater:
Gulv: En-stavs laminat fra 2024 og flislagt gulv på badet.
Vegger: Nymalte, glatte vegger og fliser på badet.
Himling: Himlinger med malt betong. Takhøyden i stuen ble målt til 2,39 meter.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer som leies ut etter gjeldende ventelister. Ellers gateparkering.

Sammendrag selgers egenerklæring

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Total renovering av baderom utført i regi av borettslaget i 2014, vannbåren varme i gulv. flis på flis lagt nå i 2024.
Arbeid utført av: Sans Bygg.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja, det ble lagt sveisemembran på badet når det ble rehabilitert i 2014.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: vann og avløp ble skiftet ut i sammenheng med oppussingen av badet. lagt opp nytt vann og avløp til bod og kjøkken ved renovering av boligen. waterguard på kjøkken og bod er montert av awat-rør AS
Arbeid utført av: Sans bygg.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Lagt nye kurser til kjøkken, montering av nye stikk og lagt opp downlights i stue/kjøkken, gang og Bod. kursene til tidligere kjøkken ble lagt om når kjøkkenet ble pusset opp i 2014. Det ble også lagt opp nytt til badet når det ble pusset opp i 2014, arbeidene er uført av elektrikerne til sans bygg.
Arbeid utført av: Joakim Borgen.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja. Borettslaget har parkeringsplasser med ladestasjoner der man kan sette seg på venteliste for plass.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte

Bygget:
- Bygningen ble bygget i 1960.

- Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser.
- Grunnmur av betong.
- Etasjeskillere av betong.
- Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt.
- Saltak takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l.

Leiligheten:
- Vinduer med 2-lags press glass, produsert i 2019.
- Lyd- og brannklassifisert entrédør.
- Balkongdør med 2-lags press glass fra 2019.
- Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 3,8 kvm.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Overflater baderomsgulv:
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Sluk, membran og tettesjikt:
Det er ikke tilsendt dokumentasjon på sluk/membran.

- Ventilasjon bad:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Avtrekk:
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

- Vannbåren varme:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

- Elektrisk anlegg

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkkenet medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Følgende medfølger ikke handelen:
- Alle taklamper.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-

10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer tilknyttet vannbåren varme.
- Vannbåren gulvvarme på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 547,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, kabel-tv, internett, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Det er planlagt en økning av felleskostnadene med 10% fra 01.01.25.

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.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 210 449,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 4 599 707,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

- Borettslaget består av 566 andelsleiligheter.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.
- Fryser'n: Forsamlingslokalet ble i 2014 oppgradert til et mer tidsriktig forsamlingslokale. I lokalet er det godt utstyrt kjøkken.
- Borettslaget har 3 fellesvaskerier.
- HomeNet leverer internett i borettslaget.
- Borettslaget har avtale med Ren Service AS om renhold av fellesarealene.

I 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 sendesborettslagets styre i forbindelse med forespørsel om godkjenning av ny andelseier.

Styreleder informerer at borettslaget er i gang med oppgradering av fyringsanlegget. Det er pt. ikke beregnet at dette skal øke felleskostnadene. Det vil bli noe arbeider i kjelleren i borettslaget ila året.

Oppgradering av fyringsanlegg (2/3-flertall)
Dagens fyringsløsning er ikke optimal da vi fyrer på gass og strøm. Grunnen til dette er at pellets-fyren ikke fungerer lengre. For å få denne i drift kreves kostbare reparasjoner
av pellets ovn og pipe. Styret har innhentet en rapport fra Sustevo (se vedlegg) som har kartlagt en mer lønnsom og bærekraftig energikilde. I rapporten til Sustevo kommer det frem at ved å velge bergvarme vil kostnadene reduseres med 50-70%.
Styrets innstilling: Styret mener dette er et godt tiltak fordi dagens fyringskostnader har blitt veldig høye. Det nye systemet krever mindre vedlikehold og har lavere driftskostnader. Etablering av dette vil ha en kostnadsramme på 25-30 millioner kroner, som anslås inntjent innen 5-6 år.
Styret ber generalforsamlingen om godkjennelse til å ta opp lån for å utføre dette.
Forslag til vedtak: Borettslaget går over fra pellets til bergvarme som energikilde. Styret får fullmakt til å ta opp nødvendig lån for å utbedre fyringsanlegget.

Vedtak: Vedtatt

Ifølge styreleder vil det utgjøre ca. 36% økning av fellesgjelden, for andelen ca. 80.000,-.

Fremtidige vedlikeholdsbehov:
- Få på plass en avtale om rensing av luftekanaler, utføres ila 2024
- Jobbe videre med prosjektet Bergvarme som ny fyringsløsning
- Reforhandle lån
- Se på sikringstiltak mot innbrudd

Gjennomført vedlikehold:
2023 Sprinkleranlegg i Mellombølgen 143 (ferdigstilles 2024). Ny betaling og bookingløsning for vaskeriene.
2022 Lekeplassen er oppgradert.
2021 Påbegynt oppgradering av lekeplass v/ Mellombølgen
2020 Bytte av porttelefoner.
2019 - 2020 Vindu og balkongdør utskifting.
2018 Etablering av 28 elbilladeplasser.
2016 Etablering av 22 elbilladeplasser.
2014 - 2016 Maling av oppganger.
2014 - 2016 1 års kontroll av våtromsrehabilitering.
2014 - 2016 Vaktmesterleilighet i Grusveien 1 solgt.
2014 - 2016 Rehabilitering av undersentraler ferdigstilt.
2014 - 2016 Sentral driftskontroll anlegg installert.
2014 - 2016 Felles varmeanlegg inklusive radiatorer rehabilitert og innregulert.
2014 - 2016 Asbestsanering i fyrhus gjennomført.
2014 - 2016 Oljetank v/høyblokken og v/fyrhus fjernet.

2014 - 2016 Ny heis bygd i høyblokken.
2014 - 2016 Vinduer i høyblokken skiftet ut.
2014 - 2016 Fryseren er rehabilitert og oppgradert.
2014 - 2016 Pellets silo oppgradert.
2014 - 2016 Oppgradering av fyrhus med nytt pellets anlegg. Større oljelekkasje ved fyrhus sanert
2014 - 2016 Asbestsanering i vegger utført.
2014 - 2016 Utskifting av nærvarmenett ferdigstilt.
2014 - 2016 Våtromsrehabilitering ferdigstilt
2013 Div. Vedlikehold og Rehabilitering
2012 Brannsikring, noen branndører montert
2012 Utbedring av fasader
2011 Nytt brannslokningsutstyr
2011 Opparbeidet to el-bil-plasser.
2011 Pusset opp styre- og vaktmesterkontor.
2010 Taktekking tverrblokken MB16-30.
2010 Utbedret gavler på 4 punktblokker
Vi har totalt 8 punktblokker og utbedrer 4 i år og 4 til neste år.
2010 Renset ventilasjonskanaler og avløp.
2010 Reparert/byttet alle reduksjonsventiler i blokkene.
2010 Undersentraler til fyringsanlegget oppgradert. Rehabilitert/oppgradert samtlige undersentraler til fyringsanlegget.
2010 Alle dører til OL-rom er byttet til brannsikre dører.
2010 Bygget nye boder på flere adresser.
2009 - 2010 41 nye parkeringsplasser i Granittveien. Ferdig asfaltert i juni 2010
2009 - 2010 Takomtekking Granittveien 2 til 20
2009: Borettslaget har startet opp arbeid med omtekking av tak i Granittveien 2 til 20.
2009 Tilbud om utskifting av entredører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten parallellavklares. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 207 000,- pr. 31.10.2024

Lånenummer: SPAØST-18297305863
Type: A
Restsaldo: 536.171,-
Restløpetid: 2 år 7 md.
Term pr. år: 2
Type rente: Flyt
Rente: 5,55%

Lånenummer: SPAØS2-18297305855

Type: A
Restsaldo: 114.462.472,-
Restløpetid: 24 år 5 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,55%

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Lånenummer: SPAØS2-18297305855
Restsaldo: 206.206,-
Kapitalkostnader: 1.279,-

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en månedes skriftlig varsel.

Styret har søkt om refinansiering og fått innvilget kr 36 000 000 ekstra i lån. Dettte er utbetalt, men ikke fordelt på andelseierne enda (04.10.24). Det må derfor forventes en økning av fellesgjelden for andelen.

Fellesformue

Kr 10 343,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 465 434,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 2 882 000,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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. Innmelding i Obos koster 500,-.

Dyrehold

Alle dyreeiere er pliktig til å registrere hunden/katten. Dyreholdsregler vedlagt i husordensreglene.

Borettslagets forsikring

Sparebank 1 Skadeforsikring
Polisenr. 20711053

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 66 291 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger med meget attraktiv beliggenhet i Pynten borettslag på Lambertseter. Her har du umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon, dagligvarehandel, skoler, barnehager, svømmehall og Lambertseter senter med en rekke servicetilbud. På Lambertseter senter finner du bl.a vinmonopol, apotek og diverse serveringssteder. i tillegg byr området på flotte tur-og rekreasjonsmuligheter rund Bergkrystallen, Østensjøvannet og i Østmarka.

Fra boligen tar du deg enkelt til T-banestasjonen på Bergkrystallen ca. 1 min. gange unna. T-banen tar deg til sentrum på 19 minutter. Det er i tillegg gode bussforbindelser i området.

Lambertseter innbyr i tillegg til et rikt tur- og friluftsliv med store friområder på Ekeberg/Brannfjell som nær nabo med vakre rekreasjonsområder. Boligen ligger sentralt til med nærhet til Østensjøvannet med omkringliggende friområder og Østmarka med flotte turmuligheter sommer som vinter, samt nærhet til fjorden med mange fine lokale badeplasser langs Bunnefjorden. Det er i tillegg lysløype på Lambertseter og lite alpinanlegg i Skulleruddumpa for ski-entusiaster.

Det er kort avstand til alt man trenger av matbutikker, treningssenter og de fleste andre servicetilbud. Gode shoppingmuligheter på Lambertseter senter, med ca. 70 butikker og flere spisesteder. Lambertseter er et område preget av fritid og kultur og kan tilby Deichmanske Bibliotek, Symra kino og Lambertseter Gård i nærheten, samt Lambertseter Svømmehall. For de spesielt matinteresserte, er det kort vei til matbutikken "Jacobs" på Holtet. Med bugnende ferskvaredisker og svært godt utvalg vil du finne alt du begjærer av mat.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen fra 1962.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel:

301/159/137:
05.01.1959 - Dokumentnr: 78 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

23.12.1959 - Dokumentnr: 15916 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

07.02.1961 - Dokumentnr: 1392 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde

16.12.1985 - Dokumentnr: 77926 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

09.12.1986 - Dokumentnr: 80712 - Best. om adkomstrett
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.1954 - Dokumentnr: 14050 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:159 Bnr:1

05.05.1960 - Dokumentnr: 921582 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 159 bnr 194 og 195

16.07.1963 - Dokumentnr: 8828 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:159 Bnr:211

09.02.1976 - Dokumentnr: 925107 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 159 bnr 212

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig stand. Leiligheten vil ikke bli ytterligere vasket etter visning.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Selger leverer eiendommen i ryddig stand. Leiligheten vil ikke bli ytterligere vasket etter visning.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkkenet er flyttet, rommet er i dag innredet og brukt som soverom. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert

bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,2 % av salgssum
Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 962,-.

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 22. november 2024

Megler

Kasper Hillås, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92664292

Megler 2

Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90259487

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Grusveien 34

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Grusveien 34, 1158 OSLO
OSLO kommune
gnr. 159, bnr. 137
Andelsnummer 219

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 21.11.2024 Rapportdato: 22.11.2024 Oppdragsnr.: 22371-1025 Referansenummer: NA2477

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS Sertifisert Takstingeniør: Marcus Bratland Vår ref:

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norges Takseringsforbund (NTF). Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. I 2022 ble det ansatt en takstmann og to takstfullmektiger.

Rapportansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • begatellmessige 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.

Grusveien 34, 1158 OSLO
Gnr 159 - Bnr 137
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

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 føren 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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1960. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2024 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2024:
- Pusset opp alle overflater.

Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.

Andelsleilighet - Byggeår: 1960

Gå til side

UTVENDIG

Boligblokk bygget i 1960. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Saltak takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

Gå til side

INNVENDIG

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,39 m.

Gå til side

VÅTROM

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Naturlig avtrekk.

- Badet pusset opp i regi av borettslaget 2014.
- Det er lagt flis på flis 2024.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert induksjonstopp med kullfilter, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Vannbåren gulvvarme på bad.

Lovlighet

Gå til side

Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

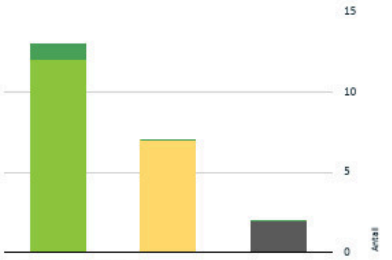
Gå til side

Grusveien 34, 1158 OSLO
Gnr 159 - Bnr 137
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

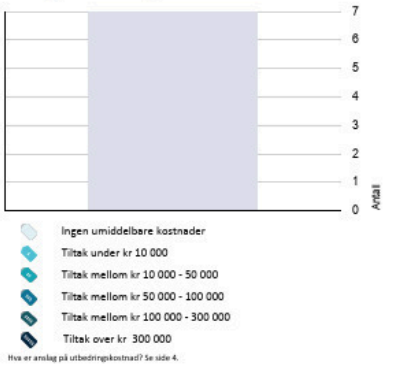
Sammendrag av boligens tilstand

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 begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg 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.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdspliktet.

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1960

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags press glass, 2019.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 3,8 m². Rekkverk av betongkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 92 cm.

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

Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1960. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Saltak takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,39 m.

Grusveien 34, 1158 OSLO
Gnr 159 - Bnr 137
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

TG IU Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Vannbåren gulvvarme på bad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Naturlig avtrekk.

- Badet pusset opp i regi av borettslaget 2014.
- Det er lagt flis på flis 2024.

Årstall: 2014 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme.

Tilstandsrapport

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2014 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilsendt dokumentasjon på sluk/membran.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Plastsluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Grusveien 34, 1158 OSLO
Gnr 159 - Bnr 137
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Det er vanskelig å etablere en annen løsning.

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.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert induksjonstopp med kullfilter, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Induksjonstopp med kullfilterventilator.

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

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter) . NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

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 1 **Vannledninger**

Plastrør (rør-i-rør). Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 **Avløpsrør**

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

TG 1 Andre installasjoner

Det er installert smart plejd system.

TG 2 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Vannbåren gulvvarme på bad. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

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.

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   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?

Grusveien 34, 1158 OSLO
Gnr 159 - Bnr 137
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
11. 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 Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

Grusveien 34, 1158 OSLO
Gnr 159 - Bnr 137
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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

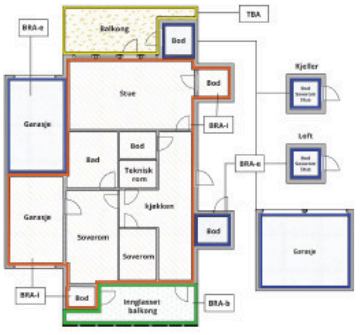
Hva er måleverdig areal?

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 oppgyses 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 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.

Grusveien 34, 1158 OSLO
Gnr 159 - Bnr 137
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	64			64	4
Kjeller		4		4	
SUM	**64**	**4**			**4**
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, bad, walk-in closet, 2 soverom, kjøkken, og stue.		
Kjeller	Kjellerbod.		

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 4,0 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Pusset opp overflater i boligen.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	61	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.11.2024	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Joakim Alexander Borgen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Grusveien 34, 1158 OSLO

Hjemmelshaver
Pynten Borettslag. Org.nr. 948 976 242

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/PYNTEN BORETTSLAG	948976242			Kvam Andrea, Borgen Joakim Alexander

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
219

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Grusveien 34, 1158 OSLO
Gnr 159 - Bnr 137
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjeneysteyter.

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

i) Bad, 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 brannteknisk 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.

Grusveien 34, 1158 OSLO
Gnr 159 - Bnr 137
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede 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) oppløses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) oppløses 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/NA2477

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	Nordvik St. Hanshaugen
Oppdragsnr.	5-0423/24
Selger 1 navn	Andrea Kvam
Selger 2 navn	Joakim Alexander Borgen
Gateadresse	Grusveien 34
Poststed	OSLO
Postnr	1158

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 0
Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

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: 5-0423/24

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Total renovering av baderom utført i regi av borettslaget i 2014, vannbåren varme i gulv. flis på flis lagt nå i 2024
Arbeid utført av	Sans Bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: det ble lagt sveisemembran på badet når det ble rehabilitert i 2014.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	vann og avløp ble skiftet ut i sammenheng med oppussingen av badet. lagt opp nytt vann og avløp til bod og kjøkken ved renovering av boligen. waterguard på kjøkken og bod er montert av awat-rør AS
Arbeid utført av	Sans bygg

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	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Lagt nye kurser til kjøkken, montering av nye stikk og lagt opp downlights i stue/kjøkken, gang og Bod. kursene til tidligere kjøkken ble lagt om når kjøkkenet ble pusset opp i 2014. Det ble også lagt opp nytt til badet når det ble pusset opp i 2014, arbeidene er utført av elektrikerne til sans bygg.
Arbeid utført av	Joakim Borgen

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

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: borettslaget har parkeringsplasser med ladestasjoner der man kan sette seg på venteliste for plass

Document reference: 5-0423/24

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

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

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

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: 5-0423/24

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 forsikringskostnader 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: 5-0423/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andrea Kvam	8e3a78187dedd1abd46d1d5 0841d0364c6f92612	21.11.2024 17:49:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
joakim Borgen	a5d52a95b00a595af7726e ae267130115457cd12	21.11.2024 17:20:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

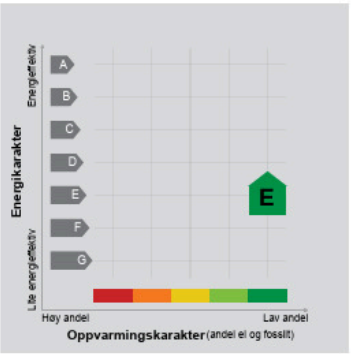
Document reference: 5-0423/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

nets

ENERGIATTEST

Adresse	Grusvelen 34
Postnummer	1158
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	137
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80385870
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2024-46015
Dato	01.11.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

8142004 83/2080 01.11.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 01.11.2024.

Boligselskap:	83 Pynten Borettslag
Organisasjonsnr:	948.976.242
Andelseier:	Joakim Alexander Borgen Andrea Kvam
Leieobjektnr:	2080
Adresse:	Grusveien 34, 1158 OSLO
Andelsnummer:	219
Borettsinnskudd:	kr 8.300,–
Hjemmeside:	http://www.pynten.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Sparebank 1 Skadeforsikri - polisenummer 20711053.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en månedes skriftlig varsel. Styret har søkt om refinansiering og fått innvilget kr 36 000 000 ekstra i lån. Dettte er utbetalt, men ikke fordelt på andelseierne enda (04.10.24).
- 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: Nei
- Selger må si opp skriftlig med 1 kalendermåneds varsel. Utflytter må sende skriftlig oppsigelse til oef@obos.no
- Boligselskapets hjemmeside https://vibbo.no/Pynten
- IN-lån gjelder KUN for boliger i høyblokka. (de fleste har kun et mindre beløp igjen, og det anbefales ikke å nedbetale ekstraordinært. Lånet løper til 2027).
- Heftelse som går på ventilasjon - Gjelder lufteventiler og luftespalter i dør
- I 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). Send melding til rådgiver: siv.heim@obos.no ved planlagt salg i dette Brl.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* SPAØST-18297305863	A	536.171,-	2 år 7 md.	2		Flyt	5,55%
* SPAØS2-18297305855	A	114.462.472,-	24 år 5 md.	12		Flyt	5,55%

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:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.547,– pr. md.

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. 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.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	191,-	9.501,-	10.343,-	208.400,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer		Restsaldo	Kapital-kostnader
*	SPAØS2-18297305855	206.206,-	1.279,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 207.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 31.10.2024

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.

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Siv Heim , 0 , 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.

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.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:		
Eierskiftegebyr	kr	6.385,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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://nye.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. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, 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 md. 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,-

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 annonseres 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.
- 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).

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. 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 forkjøpberettigede 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.**

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten Selger/kjøper(avtalefrihet) (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.981,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.385,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. 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.

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 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

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 2023

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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.

Dato for årsmøtet:
2. april 2024 kl. 18:00, Lambertseter kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Endring av vedtektene §9 (1) Valgkomite
7. Installere vannmålere i leilighetene.
8. Frigjøre parkeringsplasser (håndtverkere)
9. Fremtidsorientert helhetsløsning for vår felles økonomi
10. Fastsettelse av honorarer
11. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
14. Valgkomite

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

Forslag til vedtak

Henning Werner (styreleder) velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Siv Heim (OBOS) foreslått. Som protokollvitne ble [Navn] og [Navn] foreslått. (velges i møte)

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Regnskapet godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. S-083 Årsrapport styrerommet.pdf

Sak 6

Endring av vedtektene §9 (1) Valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker en presisering av §9 (1)

FRA

Borettslaget skal ha en valgkomité som skal bestå av inntil tre representanter valgt av generalforsamlingen. Dersom man ikke er i stand til å velge valgkomité på generalforsamlingen, har styret i borettslaget fullmakt til å oppnevne en valgkomité.

TIL

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

Styrets innstilling

Tanken er at et slik vedtak vil styrke den demokratiske styringen av borettslaget. En valgkomité bør bestå av minst to medlemmer, helst tre. I år besto valgkomiteen av et medlem, og det var mange problematiske sider ved det.

Forslag til vedtak

Vedtektene §9 (1) endres.

Sak 7

Installere vannmålere i leilighetene.

Forslag fremmet av:
Ingebjørg Semb

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det er veldig stor forskjell på varmtvannsbruken i en husstand med en person i forhold til en familie på 4. Nå når energiprisene har blitt skyhøye, burde det etter min mening, være aktuelt å se på en mer rettferdig fordeling av fellesutgifter i forhold til hva man faktisk bruker.

Styrets innstilling

I borettslag med felles varme og varmtvann har det fra gammelt av vært sosial tenking. Å installere slike målere vil bli relativt kostbart. En slik investering vil ikke gi økt verdi for borettslaget eller spart kostnad for borettslaget som helhet, men heller en sparing for noen enkelte beboere. Styret ser miljøaspektet av forslaget, men anser ikke investeringen som en fornuftig og lønnsom investering per dags dato. Det oppfordres på generell basis til å være sparsommelig med varmtvannet og unngå sløsing.

Forslag til vedtak

Installere vannmålere i leilighetene

Sak 8

Frigjøre parkeringsplasser (håndtverkere)

Forslag fremmet av:
Kjellaug Jørgensen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Rydde litt opp i parkeringsplassene.

I 2017 gikk forslaget på en plass pr leilighet igjennom. Dette har sklidd veldig ut, noen har flere plasser og noen har garasje og p-plass med motorvarmer Vi hadde noen håndverkplasser da vi byttet ut vinduene de kan vel frigis nå. Det er ventelister på alt av p-plasser i borettslaget vårt.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til å frigjøre håndverker p-plasser. Når det kommer til 1 plass per leilighet ble dette stemt gjennom på generalforsamling i 2017, og er i dag vanlig praksis hos OBOS.

Forslag til vedtak

Frigjøre håndverker p-plasser.

Sak 9

Fremtidsorientert helhetsløsning for vår felles økonomi

Forslag fremmet av:
John Pløger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Over 50% av borettslagets beboere har en inntekt unner 400.000 kr. Hvor lenge kan en slik økonomi holde til økninger av fellesutgifter på kanskje mer enn 500 kr per måned per år?

Jeg synes der er bruk for et forsøk på å finne tiltak som dels gir en mer forutsigelig utvikling av vår gjeld og dels dels om det er mulig å skaffe oss inntekter. Overskuds-energi er en slik mulighet.

Styret har allerede gjort et arbeidet i forhold til bergvarme, men kanskje vi har flere muligheter? Solvarme, vinn, jordvarme, lys-sensorer i alle oppgange?

For å se om det er en interesse blant oss for å bruke tid på en slik planlegging, foreslår jeg det nedsettes en beboergruppe, der ser på mulighetene for å forbedre vår økonomi med hjelp av energi- og miljøtiltak.

Gruppen skal se på muligheten for en totalløsning som kan gi borettslaget en inntekt gjennom å selge overskudds-energi på markedet.

Gruppen skal også se på, hvilke støttemuligheter vi har innenfor ENOVA og EU, og om det skulle finnes særlige en langsiktig finansiering av en totalløsning.

Det er kanskje muligheter for å kople energi-produksjon til planene for det nye 'Bergkrystallen Torg'?

Gruppen vil få bruk for beboere med viten og erfaringer omkring energi, miljø, finansiering og gjelds-lån.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til en beboergruppe som kan se på eventuelle tiltak og løsninger får å få tilskudd og spare penger på energi. Gruppa bør drives av beboere, så kan gruppa eventuelt invitere medlemmer av styret til møter der man legger frem forslag.

Forslag til vedtak

Bestyrelsen inviterer til et møte hvor folk som er interesserte kan møte opp.

Sak 10

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 600 000.

Sak 11

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 5 000.

Sak 12

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. Gjenvalg.

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

- Astrid Winderen Viken
  Meldt sin interesse.
- Edvin Jenssen
  Valgkomitéens innstilling.
- Thomas Hansen
  Meldt sin interesse.
- Tone Jogard
  Valgkomitéens innstilling. Gjenvalg.

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

- Tommy Granli Muniz
  Valgkomitéens innstilling.

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Julian Gidske
  Valgkomiteens innstilling.
- Solveig Paulsen
  Valgkomiteens innstilling.

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

- Edvin Jenssen
  Valgkomiteens innstilling.
- Tone Jogard

Valgkomiteens innstilling.

Sak 14

Valgkomite

Borettslaget bør ha en valgkomite. I dag består denne kun av en person, det er ønskelig å velge minst to personer til dette vervet.

Roller og kandidater

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

- Elin Sverdrup Olsen
- Vegard Hjelmstadbakk Valø

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Henning Mørk Werner	Granittveien 3
Nestleder	Tone Jogard	Grusveien 30
Styremedlem	Julian Andre Gidske	Mellombølgen 32
Styremedlem	Mathias Brown A Hippe	Grusveien 34
Styremedlem	Solveig Vangen Paulsen	Grusveien 34
Varamedlem	Meskerem Daniel Menamo	Mellombølgen 38
Varamedlem	Elin Sverdrup-Olsen	Mellombølgen 16

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Mathias Brown A Hippe	Grusveien 34
Tone Jogard	Grusveien 30
Varadelegert	
Julian Andre Gidske	Mellombølgen 32
Solveig Vangen Paulsen	Grusveien 34

Valgkomiteen

Vegard Hjelmstadbakk Valø	Grusveien 3

Kontaktinformasjon
Styret
Har du spørsmål til driften, kontakt styret. Styret har kontor i Granittveien 2. Kontortiden er fra mars 2024 første tirsdag i måneden mellom klokken 18:30 og 19:00. Styret kan nås på e-post: pynten@styrerommet.no og via melding på Vibbo. Styret er også tilgjengelig på privat mobil.

Informasjonskanal
Vår informasjonskanal er vibbo.no/pynten.

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

Generelle opplysninger om Pynten Borettslag
Borettslaget består av 566 andelsleiligheter.
Pynten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 948976242, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
159 137 210

Første innflytting skjedde i 1963. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Pynten Borettslag har to ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid
Styret har i perioden siden sist generalforsamling:

- Ansatt 1 ny vaktmester
- Jobbet med nytt sprinkleranlegg i Mellombølgen 143
- Jobbet med prosjektet Bergvarme som ny fyringsløsning
- Avholdt 12 styremøter
- Ryddet opp i leieavtaler for basestasjoner for Telia/Telenor og ICE
- Forhandlet frem ny strømmavtale med Norges Energi
- Avholdt vårdugnad og julegrantenning

Fremtidige planer:

- Få på plass en avtale om rensing av luftekanaler, utføres ila 2024
- Jobbe videre med prosjektet Bergvarme som ny fyringsløsning
- Reforhandle lån
- Se på sikringstiltak mot innbrudd

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene og finanskostnadene er omtrent som budsjettert.
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader knyttet til energi/fyring. Utover dette er det mindre avvik.

Resultat
Årets resultat kr 465 434 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.
Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler kr 2 527 025 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 657 000 til generelt vedlikehold og faste avtaler.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023. Prosjektet med bergvarme som ny fyringsløsning vil dessverre ikke få noen positiv innvirkning på energikostnadene før tidligst i 2025.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pynten Borettslag.

Lån
Pynten Borettslag har 2 lån i Sparebanken Øst. Det største lånet har en gjenværende hovedstol på ca. 115 millioner, med en flytende rente på 5,55%. Løpetid på dette er ca 25 år.
IN-lånet har også 5,55 % i flytende rente og en gjenværende hovedstol på ca kr 617 000. Det vil være nedbetalt om 3 år. Merk at det kun er høyblokka som er tilknyttet IN-lånet. Det ble i sin tid opprettet i forbindelse med et balkongprosjekt. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises det til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonorar for 2024 er kr 434 000.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.02.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Pynten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Pynten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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, 13. februar 2024
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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**4 627 644**	**4 697 953**	**4 627 644**	**2 527 025**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		465 434	3 413 088	3 243 000	2 882 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	79 225	93 296	50 000	100 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-42 500	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		2 000	4 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 623 672	-3 533 393	-3 053 000	-2 419 000
Innsk. øremerk. bankkto		-23 605	-4 800	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-2 100 619**	**-70 309**	**240 000**	**563 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 527 025**	**4 627 644**	**4 867 644**	**3 090 025**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 898 769	6 312 162
Kortsiktig gjeld	-2 371 744	-1 684 518
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 527 025**	**4 627 644**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		194 008	186 007	188 268	193 416
Innkrevde felleskostnader	2	28 712 980	26 206 376	28 733 732	31 421 584
Antenneanlegg		206 116	136 125	130 000	50 000
Andre inntekter	3	230 642	312 004	180 000	180 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**29 343 746**	**26 840 512**	**29 232 000**	**31 845 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 348 891	-1 351 024	-1 691 000	-1 839 000
Styrehonorar	5	-601 515	-600 000	-600 000	-600 000
Avskrivninger	15	-79 224	-93 296	-50 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-25 500	-24 125	-24 000	-26 000
Andre honorarer		-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-412 055	-395 445	-415 000	-437 000
Konsulenthonorar	7	-148 000	-68 994	-115 000	-115 000
Kontingenter		-113 200	-113 200	-113 000	-113 000
Drift og vedlikehold	8	-2 467 956	-2 970 005	-2 365 000	-2 065 000
Forsikringer		-549 437	-492 691	-560 000	-620 000
Kommunale avgifter	9	-4 493 971	-3 748 698	-4 487 000	-5 231 000
Energi/fyring	10	-9 286 679	-7 175 513	-6 300 000	-7 150 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 624 879	-2 253 362	-2 500 000	-2 663 000
Andre driftskostnader	11	-1 537 369	-1 461 428	-1 682 000	-1 592 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-23 698 677**	**-20 757 779**	**-20 912 000**	**-22 561 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**5 645 068**	**6 082 733**	**8 320 000**	**9 284 000**
DRIFTSRESULTAT		**5 645 068**	**6 082 733**	**8 320 000**	**9 284 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	105 931	49 851	0	0
Finanskostnader	13	-5 285 566	-2 719 495	-5 077 000	-6 402 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-5 179 635**	**-2 669 644**	**-5 077 000**	**-6 402 000**
ÅRSRESULTAT		**465 434**	**3 413 088**	**3 243 000**	**2 882 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		465 434	3 413 088		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	79 642 186	79 642 186
Tomt		3 317 379	3 317 379
Andre varige driftsmidler	15	2 097 195	2 176 420
Øremerkede bankinnskudd	25	192 216	187 060
Miljøbankkonto, øremerket		871 018	609 841
SUM ANLEGGSMIDLER		**86 119 994**	**85 932 886**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		79 812	2 035
Forskuddsbetalte kostnader		56 649	147 600
Andre kortsiktige fordringer	16	94 321	10 356
Driftskonto OBOS-banken		2 538 659	1 591 885
Skattetrekkskonto OBOS-banken		21 559	40 422
Sparekonto OBOS-banken III		1 704 571	4 143 062
Innestående i andre banker		403 199	376 802
SUM OMLØPSMIDLER		**4 898 769**	**6 312 162**
SUM EIENDELER		**91 018 763**	**92 245 047**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 566 * 100		56 600	56 600
Annen egenkapital	17, 18	-33 155 018	-33 620 452
SUM EGENKAPITAL		**-33 098 418**	**-33 563 852**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	116 140 286	118 763 958
Borettsinnskudd	20	4 605 700	4 605 700
Annen langsiktig gjeld	21	149 922	147 922
Avsetning bomiljøtiltak	21	849 529	606 801
SUM LANGSIKTIG GJELD		**121 745 437**	**124 124 381**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 219 962	1 438 934
Skyldige offentlige avgifter	22	44 094	86 075
Påløpte renter		36 395	25 377
Påløpte avdrag		13 558	13 409
Annen kortsiktig gjeld	23	57 736	120 723
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 371 744**	**1 684 518**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**91 018 763**	**92 245 047**
Pantstillelse	24	137 913 100	137 913 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.02.2024
Styret i Pynten Borettslag

Henning Mørk Werner /s/ Julian Andre Gidske /s/ Mathias Brown A Hippe /s/

Solveig Vangen Paulsen /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 inntektsføres 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	27 532 560
Parkeringsleie	673 560
Kjellerbod	348 500
Garasjeleie	301 360
Forretningslokale	33 000
Eiendomsskatt	6 868
Fryseboks	5 100
Kapitalkostnader på IN-lån	191 170
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	2 838
Overført til kapitalkostnader	-194 008
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**28 900 948**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Kjellerbod	-142 440
Forretningslokale	-27 600
Parkering	-15 968
Garasje	-1 360
Fryseboks	-600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**28 712 980**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Lokale-/lagerleie	120 600
Forsikring	66 470
Nøkler og vaskeri	43 572
SUM ANDRE INNTEKTER	**230 642**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-817 234
Overtid	-83 354
Påløpte feriepenger	-108 071
Arbeidsgiveravgift	-234 525
Pensjonskostnader innskudd	-20 781
AFP-pensjon	-23 872
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 257
Yrkesskadeforsikring	-5 766
Annonser stillinger	-17 375
Arbeidsklær	-36 655
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 348 891**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 601 515.
Av dette er kr 1 515 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 592, 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

OBOS Prosjekt AS	-6 201
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-83 287
Meglerhonorar, Pensum Forsikringsmegling	-55 287
Sørconsult AS	-3 225
SUM KONSULENTHONORAR	**-148 000**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-791 990
Drift/vedlikehold VVS	-831 296
Drift/vedlikehold elektro	-152 248
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-302 008
Drift/vedlikehold heisanlegg	-42 389
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-27 304
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-307 089
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 632
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 467 956**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-6 874
Vann- og avløpsavgift	-3 024 693
Feieavgift	-255
Renovasjonsavgift	-1 462 149
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 493 971**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-3 302 445
Fjernvarme	-5 903 943
Andre fyringskostnader	-80 291
SUM ENERGI / FYRING	**-9 286 679**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 700
Container	-130 376
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-169 036
Verktøy og redskaper	-812
Telefon-/kontormaskiner	-9 788
Driftsmateriell	-108 089
Vakthold	-29 762
Renhold ved firmaer	-821 579
Andre fremmede tjenester	-28 212
Trykksaker	-24 396
Andre kostnader tillitsvalgte	-592
Andre kontorkostnader	-21 006
Telefon, annet	-8 999
Porto	-1 800
Drivstoff biler, maskiner osv.	-23 111
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-120 902
Gaver	-580
Bank- og kortgebyr	-3 598
Velferdskostnader	-29 032
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 537 369**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 956
Renter av sparekonto i OBOS-banken	85 114
Renter bank	2
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 361
Andre renteinntekter	3 498
SUM FINANSINNTEKTER	**105 931**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i SPAØS2	-5 252 900
Renter og gebyr på lån i Sparebanken Øst	-32 519
Renter på leverandørgjeld	-147
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 285 566**

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	
		1
Høytrykksvasker nr. 2		
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	-8 500	
Avskrevet i år	-8 500	
		25 500
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	-210 000	
Avskrevet i år	-52 500	
		262 500
Terrassebord		
Tilgang 2021	91 124	
Avskrevet tidligere	-36 450	
Avskrevet i år	-18 224	
		36 450

Garasjeanlegg		
Anlegget avskrives ikke		
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		
Anlegget avskrives ikke		
Tilgang 2010	802 583	
		802 583
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	1 106 469	
Avskrevet tidligere	-1 106 468	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2 097 195**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-79 224**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN-lån	127
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 890
Antenneplass Telia for 2021-2023, innbetalt i 2024	91 304
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**94 321**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-33 344 533
Egenkapital fra IN tidligere	794 149
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-604 634
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-33 155 018**

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18
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. 31.12.23 var 5,3 %. Løpetiden er 28 år.		
Opprinnelig 2021	-123 830 327	
Nedbetalt tidligere	5 831 818	
Nedbetalt i år	2 462 183	
		-115 536 326
Sparebank 1 Østlandet, IN-lån		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,3 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig, 2007	-3 325 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 765 402	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	161 489	
Nedbetalt tidligere, IN	794 149	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-603 960
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-116 140 286**

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	-149 922
Avsetning bomiljøtiltak	-849 529
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-999 451**

NOTE: 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-21 559
Skyldig arbeidsgiveravgift	-22 535
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-44 094**

NOTE: 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-57 736
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-57 736**

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

Borettsinnskudd	4 605 700
Pantelån	116 140 286
Påløpte avdrag	13 558
Beregnede IN-forpliktelser	189 515
TOTALT	**120 949 059**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 25
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

Annen informasjon om borettslaget

Vaktmester
Vaktmesterne Johnny Wilhelmsen og Thomas Høglund ivaretok den daglige drift, og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsinstruks. Frem til 30.09.23 da Johnny Wilhelmsen sluttet. 01.01.24 begynte Petter Larsen som ny vaktmester.

Vaktmesterkontoret ligger i Mellombølgen 50 (bak fyrhuset). Arbeidstid er: mandag til fredag, med kjernetid fra klokken 09.00 til 14.30. Lørdag, søndag og helligdager er vaktmesterkontoret stengt.

E-post: vaktmester@pynten.no
Vaktmester kan nås på tlf: 93288080 i arbeidstiden.

Unngå å ringe privat til vaktmesterne utenom ordinær arbeidstid.

Renhold
Borettslaget har avtale med Ren Service AS om renhold av fellesarealene.

Parkering
Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med OBOS, postmottak.tveita@obos.no. Borettslaget har avtale med et borttauingsfirma. Ulovlig parkerte biler vil bli tauet bort i henhold til skilting. Borettslaget disponerer også 50 plasser til el-bil.

Boder
Leie av boder kan avtales per e-post pynten@styrerommet.no. Det ligger også kontaktskjema på borettslagets nettsider.

Fryser'n
Forsamlingslokalet ble i 2014 oppgradert til et mer tidsriktig forsamlingslokale. I lokalet er det godt utstyrt kjøkken. For leie av Fryser'n, kontakt vaktmester på e-post.

Nøkler/skilt
Nøkler/skilt kan kjøpes ved henvendelse til vaktmester eller til styret per e-post eller på styrekontoret i Granittveien 2, første tirsdag i måneden mellom klokken 18:30 og 19:00. (Datoer ligger på Vibbo)

Vaskeri
Borettslaget har 3 fellesvaskerier. Vaskeriene skal brukes i henhold til gjeldende regler.

Internett og tv
Det er Global Connect AS som leverer internett i borettslaget. Tv-signalene leveres av RiksTv.

Har du spørsmål, kontant Global Connect AS sin kundetjeneste eller se på deres hjemmesider. Det vil også ligge noe informasjon på Vibbo.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i SpareBank 1 Skadeforsikring AS med polisenummer 20711053. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (gjelder kun høybokka)

Merk at det kun er høyblokka som er tilknyttet IN-lånet. Det ble i sin tid opprettet i forbindelse med et balkongprosjekt.

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Facoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Sprinkleranlegg i Mellombølgen 143 (ferdigstilles 2024). Ny betaling og bookingløsning for vaskeriene.
2022	Lekeplassen er oppgradert.
2021	Påbegynt oppgradering av lekeplass v/ Mellombølgen
2020	Bytte av porttelefoner.
2019 - 2020	Vindu og balkongdør utskifting.
2018	Etablering av 28 elbilladeplasser.
2016	Etablering av 22 elbilladeplasser.
2014 - 2016	Maling av oppganger.
2014 - 2016	1 års kontroll av våtromsrehabilitering.
2014 - 2016	Vaktmesterleilighet i Grusveien 1 solgt.
2014 - 2016	Rehabilitering av undersentraler ferdigstilt.
2014 - 2016	Sentral driftskontroll anlegg installert.
2014 - 2016	Felles varmeanlegg inklusive radiatorer rehabilitert og innregulert.
2014 - 2016	Asbestsanering i fyrhus gjennomført.
2014 - 2016	Oljetank v/høyblokken og v/fyrhus fjernet.
2014 - 2016	Ny heis bygd i høyblokken.
2014 - 2016	Vinduer i høyblokken skiftet ut.
2014 - 2016	Fryseren er rehabilitert og oppgradert.
2014 - 2016	Pellets silo oppgradert.
2014 - 2016	Oppgradering av fyrhus med nytt pellets anlegg. Større oljelekkasje ved fyrhus sanert
2014 - 2016	Åsbestsanering i vegger utført.
2014 - 2016	Utskifting av nærvarmenett ferdigstilt.
2014 - 2016	Våtromsrehabilitering ferdigstilt
2013	FREMTIDIGE ARBEIDSOPPGAVER Sakset fra årsberetningen for 2012: Arbeid med brannprotokollen videreføres da dette gir styret og borettslaget et godt verktøy for kontroll, oppfølging og planlegging av fremtidig vedlikehold samtidig som arbeidet med planen allerede har avdekket betydelige vedlikeholdsoppgaver. Arbeidet med borettslagets vedlikeholdsnøkkel videreføres og nødvendige tiltak gjennomføres i henhold til planens spesifikasjoner. Oppgradering av inngangspartiene og ringeklokke anlegget repareres og fornyes. Våtromsprosjektet. Det arbeides videre med fyringsanlegget og en komplett evaluering av alle elementer i anlegget blir nå gjennomført. Generelt vil styret kontinuerlig arbeide med å skape bedre trivsel for beboerne, evaluere avtaler med underleverandører og samarbeidspartnere for å sikre best mulig økonomisk drift av Pynten. Utgangspunktet for styrets tankegang og arbeid er langsiktighet og trygghet da dette på sikt vil gi bedre økonomi for borettslaget.
2013	Div. Vedlikehold og Rehabilitering Rehabilitering av våtrommene er godt i gang. Fasaderehabilitering i Grusveien for å forhindre vanninntrenging. Samtlige sikringsskap er skiftet i hele borettslaget. Oppgangsbelysning er oppgradert. Juletrebelysningen er oppgradert.

	Kartlegging av større vedlikeholdsbehov. Vannrensesystem for radiatorene er implementert i fyrhuset.
2012	Forprosjekt evaluering av fyringsanlegg Arbeidet med en evaluering av fyringsanlegg, distribusjonsnett, stigenett og overvåking av anlegget med vekt på tiltak for sikrere drift og kostnadsbesparelser er videreført og det har vært avholdt en tilbudskonkurranse for et forprosjekt. I tillegg til dette har man utført et betydelig vedlikehold av fyringsanlegget og rørgater. Styret fikk også et offentlig pålegg om øyeblikkelig fjerning av vår oljetank i Mellombølgen 50. Etter forhandlinger med Oslo kommune ble kravet frafalt. Borettslaget har også i denne periode vært plaget av større vannlekkasjer i rørgatene. 2 store lekkasjer ble sporet opp og de nødvendige reparasjoner og tetningsarbeider ble utført. Dette arbeidet har imidlertid synliggjort viktigheten av en nøye gjennomgang og evaluering av den generelle tilstanden til borettslagets distribusjonsnett. Det ble avslørt dårlig vedlikehold og betydelige feil på anlegget.
2012	Brannsikring, noen branndører montert Arbeidet med brannsikring av borettslaget er nå blitt organisert som en kontinuerlig prosess og de anbefalte tiltakene i borettslagets brannsikkerhetsprotokoll er blitt implementert. Blant annet har høyblokken fått installert nye brannsikre etasje dører og mer enn 50 branndører er montert. Brannskilting og branntetting er også gjennomført.
2012	Utbedring av fasader Ødelagt fasadestein og lekkasjer i fasader byttes ut og repareres forløpende
2011 - 2014	Rehabilitering av våtrom Vedtak i generalforsamlingen om total rehabilitering av våtrom, rehabilitering av ventilasjonsanlegg og rørsystem samt etablering av felles varmtvannsberedere og vannbåren varme i i baderommene.
2011	Nytt brannslokningsutstyr Anskaffet brannslukningsapparater og røykvarslere til samtlige leiligheter og fellesareal.
2011	Opparbeidet to el-bil-plasser.
2011	Pusset opp styre- og vaktmesterkontor.
2010	Taktekking tverrblokken MB16-30.
2010	Utbedret gavler på 4 punktblokker Vi har totalt 8 punktblokker og utbedrer 4 i år og 4 til neste år.
2010	Renset ventilasjonskanaler og avløp.
2010	Reparert/byttet alle reduksjonsventiler i blokkene.
2010	Undersentraler til fyringsanlegget oppgradert. Rehabilitert/oppgradert samtlige undersentraler til fyringsanlegget.
2010	Alle dører til OL-rom er byttet til brannsikre dører.
2010	Bygget nye boder på flere adresser.
2009 - 2010	41 nye parkeringsplasser i Granittveien. Ferdig asfaltert i juni 2010
2009 - 2010	Takomtekking Granittveien 2 til 20 2009: Borettslaget har startet opp arbeid med omtekking av tak i Granittveien 2 til 20.
2009	Tilbud om utskifting av entredører Borettslaget tok opp samlet bestilling på entredører, og andelseierne ble tilbudt finansiering over tre år. 52 andelseiere bestilte dør, 25 benyttet seg av borettslagets finansieringstilbud.

2008	Tilbud om utskifting av entredører. Borettslaget tok opp samlet bestilling. Andelseierne ble tilbudt finansiering over tre år.
2007	Syv nye garasjer bak Mellombølgen 60.
2007	Rehabilitert inngangspartiet i høyblokka. Ny steinsetting i inngangspartiet i Mellombølgen 143. Oppgangen og malt.
2006	Ny vaktmestergarasje.
2006 - 2007	Malt vinduer, balkongdører og nedløp 2006: Halvparten ble malt. 2007: Resten ble malt.
2006	Modernisert fyrhus. Bygd om rørgater i fyrhus og etterisolert rør.
2006	Tilbud om utskifting av entredører. Borettslaget tok opp samlet bestilling. Andelseierne ble tilbudt finansiering over tre år.
2006 - 2007	Nye større balkonger i høyblokka. Nødvendig vedlikehold er kostnadsført over driften. Utvidelsen betales av de som bor i høyblokka gjennom opptak av IN-lån.
2005	Spylt og rengjort alle blokker.
2005	Malt verandaer, reparert skader.
2005	Utført seksjonering av varmeanlegget, slik at deler av systemet kan stenges ved skader, i tillegg er det utført asbestsanering etter avisolering.
2004 - 2007	Nye branndører. 2004: I kjellere og på loft. 2007: Branndørene i 8 av punktblokkene måtte byttes på grunn av at de var feil hengslet.
2004 - 2005	Varmekabler i nedløp og takrenner.
2004	Nye slokningsapparat og røykvarslere.
2004 - 2005	2004: Malt garasjer, søppelhus, alle trestakitter, tørkestativer, og både malt og reparert lekehus og lekeapparater. 2005: Malt alle sittegrupper, en del garasjedører og gjerder.
2004 - 2007	Drenering 2004: Lagt ny drenasje ved vaskeriet i Grusveien 30 (på for og bakside), ved en av garasjeradene og på baksiden av Mellombølgen 48. 2005: Lagt ny drenering fra Grusveien 28 til 34. 2006: Lagt ned to nye kummer for dreneringsavløp. Drenert hele garasjeanlegget bak Mellombølgen. 2007: Drenert rundt fyrhus.
2003 - 2004	Nytt moderne pellets anlegg. Montert inn biokjele for fyring med pellets, ny varmeveksler og ny brenner. To gamle oljekjeler er erstattet med en pelletskjele og en ny oljekjele som reserve. Den eksisterende elektrokjelen vil på sikt bli stengt. De nye kjelene er beregnet på å levere 800 kwh i timen, mens i perioder hvor gradestokken kryper under minus 3, skal oljekjelen ta seg av resterende behov.
2003	Nytt velferdshus; Fryser`n. Bygd om tidligere frysehus til velferdshus for 40 personer, komplett utstyrt.
2002 - 2999	Tilskuddsordning, utskifting av membran Andelseier må kontakte styret i forbindelse med planlagt oppussing av baderom. Borettslaget gir støtte med inntil kr 5.000 i forbindelse med legging av ny membran.
2002 - 2999	Monterer vannstoppere varmtvannsberedere Andelseier må kontakte styret når bereder skal byttes. Borettslaget bekoster montering av vannstopper.
2002	Pusset opp søppelrom og søppelskur

	En del av søppelrommene leies ut.
2002 - 2003	Modernisert elektrisk anlegg Oppgradert til gjeldende forskrifter, har blant annet byttet ut hovedtavler. Byttet ut gammel belysning på loft, med tidsbryter.
2001	Malt garasjeportene. Halvparten av garasjeportene ble spylt og malt med 2 strøk utvendig og innvendig.
2001 - 2002	Montert varmeenheter i kjellere.
2001	Bygd ekstra boder.
2001	Modernisert varmeanlegget. Byttet ut hovedpumper, og understasjonene er modernisert med nye kontrollenheter.
2001	Ny belysning i kjellere.
2001	Montert nye kameraer for videoovervåking. 5 nye kameraer montert.
2001 - 2003	Større opprusting av uterealer.
2000 - 2006	Full oppussing av oppgangene. Ny belysning, nye postkasser, kjellerrom ble malt, rekkverk montert og alle inngangsdører justert.
2000	Spylt alle solistammer. Soilstammer i hele borettslaget er blitt spylt, slukpottene er skrapet og stakeplugg er skiftet til plast.
2000	Nytt callinganlegg.
2000	Nye søppelhus. 2000: Hele Granittveien fikk basisplasser for søppelhus. 2001: I halve Grusveien.
2000 - 2009	Ny takpapp på alle tak, beslag piper 2000: Ny takpapp og pipebeslag, Granittveien og Grusveien (paddeblokkene) 2001: Ny takpapp på fyrhus, ny takpapp og beslag på garasjerekkene. 2003: Ny takpapp høyblokk, og ny innmat i nedløp fra taket. 2004: Reparert takplater på gesims på høyblokka. 2006: Ny takpapp Mellombølgen 16-30 (tverrblokka) 2007/2008: Ny takpapp Mellombølgen 32-60 (langblokkene) Piper beslått i Grusveien 2 -40. Detaljene ikke oppdatert i 2008, mangler info fra styret. Grusveien 2-40 ble tatt i 2008. Taktekking i Grusveien 2-10 og 12-20 skal utføres i 2009.
1999	Installert motorvarmere.
1999	Rehabilitert utemiljøet.
1999	Beiset vinduer og dører.
1998	Kjøpt og rehabilitert garasjeanlegg.
1997	Tak over frittstående balkonger.
1995 - 1998	Rehabilitert elektrisk anlegg. Omtekking av alle stigeledninger, nye sikringsskap.
1989	Full rehabilitering. Rehabilitering av hele bygningsmassen; nye vinduer, etterisolering og ny fasadekledning.

Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 2.04.24
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: _____

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

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Pynten Borettslag

Organisasjonsnummer: 948976242
Møtet ble avholdt 2. april kl. 18:00, Lambertseter kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 40
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Henning Werner (styreleder) velges.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Siv Heim (OBOS) foreslått. Som protokollvitne ble Ole Martin Løkkeberg foreslått.
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Regnskapet godkjennes.

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

6. Endring av vedtektene §9 (1) Valgkomite

Styret ønsker en presisering av §9 (1)

FRA

Borettslaget skal ha en valgkomité som skal bestå av inntil tre representanter valgt av generalforsamlingen. Dersom man ikke er i stand til å velge valgkomité på generalforsamlingen, har styret i borettslaget fullmakt til å oppnevne en valgkomité.

TIL

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

Styrets innstilling
Tanken er at et slik vedtak vil styrke den demokratiske styringen av borettslaget. En valgkomité bør bestå av minst to medlemmer, helst tre. I år besto valgkomiteen av et medlem, og det var mange problematiske sider ved det.

Forslag til vedtak:
Vedtektene §9 (1) endres.
✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

7. Installere vannmålere i leilighetene.

Fremmet av: Ingebjørg Semb

Det er veldig stor forskjell på varmtvannsbruken i en husstand med en person i forhold til en familie på 4. Nå når energiprisene har blitt skyhøye, burde det etter min mening, være aktuelt å se på en mer rettferdig fordeling av fellesutgifter i forhold til hva man faktisk bruker.

Styrets innstilling
I borettslag med felles varme og varmtvann har det fra gammelt av vært sosial tenking. Å installere slike målere vil bli relativt kostbart. En slik investering vil ikke gi økt verdi for borettslaget eller spart kostnad for borettslaget som helhet, men heller en sparing for noen enkelte beboere. Styret ser miljøaspektet av forslaget, men anser

ikke investeringen som en fornuftig og lønnsom investering per dags dato. Det oppfordres på generell basis til å være sparsommelig med varmtvannet og unngå sløsing.

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt.

8. Frigjøre parkeringsplasser (håndtverkere)

Fremmet av: Kjellaug Jørgensen

Rydde litt opp i parkeringsplassene.

I 2017 gikk forslaget på en plass pr leilighet igjennom. Dette har sklidd veldig ut, noen har flere plasser og noen har garasje og p-plass med motorvarmer Vi hadde noen håndverkplasser da vi byttet ut vinduene de kan vel frigis nå. Det er ventelister på alt av p-plasser i borettslaget vårt.

Styrets innstilling
Styret stiller seg positive til å frigjøre håndverker p-plasser. Når det kommer til 1 plass per leilighet ble dette stemt gjennom på generalforsamling i 2017, og er i dag vanlig praksis hos OBOS.

Forslag til vedtak:
Frigjøre håndverker p-plasser.
Vedtatt.

9. Fremtidsorientert helhetsløsning for vår felles økonomi

Fremmet av: John Pløger

Over 50% av borettslagets beboere har en inntekt unner 400.000 kr. Hvor lenge kan en slik økonomi holde til økninger av fellesutgifter på kanskje mer enn 500 kr per måned per år?

Jeg synes der er bruk for et forsøk på å finne tiltak som dels gir en mer forutsigelig utvikling av vår gjeld og dels dels om det er mulig å skaffe oss inntekter. Overskuds-energi er en slik mulighet.

Styret har allerede gjort et arbeidet i forhold til bergvarme, men kanskje vi har flere muligheter? Solvarme, vinn, jordvarme, lys-sensorer i alle oppgange?

For å se om det er en interesse blant oss for å bruke tid på en slik planlegging, foreslår jeg det nedsettes en beboergruppe, der ser på mulighetene for å forbedre vår økonomi med hjelp av energi- og miljøtiltak.

Gruppen skal se på muligheten for en totalløsning som kan gi borettslaget en inntekt gjennom å selge overskudds-energi på markedet.

Gruppen skal også se på, hvilke støttemuligheter vi har innenfor ENOVA og EU, og om det skulle finnes særlige en langsiktig finansiering av en totalløsning.

Det er kanskje muligheter for å kople energi-produksjon til planene for det nye 'Bergkrystallen Torg'?

Gruppen vil få bruk for beboere med viten og erfaringer omkring energi, miljø, finansiering og gjelds-lån.

Styrets innstilling
Styret stiller seg positive til en beboergruppe som kan se på eventuelle tiltak og løsninger får å få tilskudd og spare penger på energi. Gruppa bør drives av beboere, så kan gruppa eventuelt invitere medlemmer av styret til møter der man legger frem forslag.

Forslag til vedtak:
Bestyrelsen (styret) inviterer til et møte hvor folk som er interesserte kan møte opp. Styret forplikter seg til å innkaller til første møte.
Vedtatt.

10. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 600 000.
Vedtatt.

11. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 5 000.

Forslag til vedtak:
Valgkomiteens godtgjørelse settes til 5 000.
Vedtatt.

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Henning Mørk Werner

Følgende stilte til valg:
Henning Mørk Werner

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Tone Jogard
Astrid Winderen Viken

Følgende stilte til valg:
Thomas Hansen
Edvin Jenssen
Tone Jogard
Astrid Winderen Viken

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tommy Granli Muniz

Følgende stilte til valg:
Tommy Granli Muniz

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Julian Gidske
Solveig Paulsen

Følgende stilte til valg:
Julian Gidske
Solveig Paulsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Edvin Jenssen
Tone Jogard

Følgende stilte til valg:
Edvin Jenssen
Tone Jogard

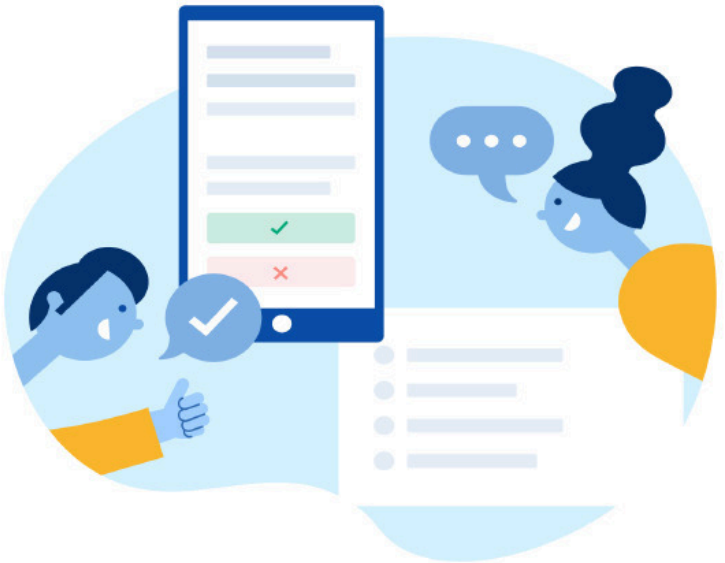
14. Valgkomite

Borettslaget bør ha en valgkomite. I dag består denne kun av en person, det er ønskelig å velge minst to personer til dette vervet.

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Elin Sverdrup Olsen
Vegard Hjelmstadbakk Valø

Følgende stilte til valg:
Elin Sverdrup Olsen
Vegard Hjelmstadbakk Valø



Ekstraordinært årsmøte 2023

Pynten Borettslag

20. september 2023

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.

Dato for årsmøtet:
20. september 2023 kl. 18:00, Lambertseter Kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Honorar til valgkomite.
6. Oppgradering av fyringsanlegg

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

Forslag til vedtak

Henning Mørk Werner velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Tone Jogard foreslått. Protokollvitner velges på stedet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Honorar til valgkomite.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valgkomite fikk ikke honorar tidligere i år

Da dette ikke var et punkt på generalforsamling 2023.

Styrets innstilling

Styre foreslår at valgkomitéen får 10 000kr i honorar

Forslag til vedtak

Valgkomitéens honorar for perioden 2022-2023 fastsettes til kr 10 000.

Sak 6

Oppgradering av fyringsanlegg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dagens fyringsløsning er ikke optimal da vi fyrer på gass og strøm fordi pellets fyren ikke fungerer lenger. For å få denne i drift kreves det kostbare reparasjoner av pellets ovn og pipe. Styret har derfor innhentet en rapport fra Sustevo (se vedlegg) som har kartlagt en mer lønnsom og bærekraftig energikilde. I rapporten til Sustevo kommer det frem at ved å velge bergvarme vil fyringskostnadene reduseres med 50-70%.

Styrets innstilling

Styret mener dette er et godt tiltak da dagens fyringskostnader har blitt veldig høye.

Det nye systemet krever mindre vedlikehold og har lavere driftskostnader. Etablering av dette vil ha en kostnadsramme på 25-30 millioner kroner, som anslås inntjent innen 5-6 år.

Styret ber generalforsamlingen om godkjennelse til å ta opp lån for å utføre dette.

Forslag til vedtak

Borettslaget går over fra pellets til bergvarme som energikilde. Styre får fullmakt til å ta opp nødvendig lån for å utbedre fyringsanlegget.

Vedlegg

1. Pynten Borettslag - Energikartlegging - V1.pdf

Energikartlegging

Pynten Borettslag



06/2023

SustEvo

LAGET OG REDIGERT AV:	
Signatur	Guillermo Duran Moro Energirådgiver SustEvo AS
	Eirik Folkedal Energirådgiver SustEvo AS
	Kjell Hantho Prosjektleder SustEvo AS
SJEKKET OG GODKJENT AV:	
Signatur	GEMO Energirådgiver SustEvo AS
DATE OF ISSUE:	30/06/2023
VERSION:	01

©2023 SUSTEVO AS

Innholdsfortegnelse

Energikartlegging 1
Pynten Borettslag 1
Sammendrag 1
Innledning 2
Bakgrunn 2
Formål 2
Arbeidsomfang 2
Eiendom og bygninger 2
Dokumentasjon og underlag 3
Ordforklaring 4
Dagens tilstand 6
VVS 6
Romoppvarming og varmtvann 6
SD-anlegg/automatikk 7
Grunnforhold 7
Støtteordninger 9
Enova 9
Energikartlegging 9
Varmesentraler 9
Energianalyse 10
Faktisk energibruk 10
Tiltaksliste 14
Grunnlag 14
Tiltak 14
Tiltak 18

©2023 SUSTEVO AS

Sammendrag

SustEvo har fått i oppdrag å kartlegge varmebehovet og utrede et nytt varmepumpesystem for Pynten Borettslag. Formålet med denne rapporten er å presentere en løsning med varmepumpe og energibrønner samt ytterligere nødvendige tiltak i varmeanlegget. Analysen i rapporten tar hensyn til økonomisk levedyktighet og internrente, og flere ulike tiltak med forskjellig lønnsomhet og investeringskostnad er vurdert i oppdraget.

Rapporten er basert på informasjon fra oppstartsmøtet og befaring, samt energidata som er gjort tilgjengelig av Pynten Borettslag.

Innledning

Bakgrunn

SustEvo AS er engasjert for å gjennomføre en energiutredning av varmepumpeløsninger ved Pynten Borettslag. Formålet er å undersøke dagens løsninger og tilstand, identifisere behovet for investeringer og vurdere potensialet for effektivisering og optimalisering.

Formål

Denne rapporten analyserer og evaluerer energiforbruket i boligselskapet. Den presenterer også forslag til nødvendige energieffektive oppgraderinger for varmeanlegget, utover selve varmeforsyningssystemet. Disse forslagene blir vurdert både teknisk og økonomisk.

Hovedmålet med rapporten er å gi boligselskapet en overordnet oversikt over omfanget av et nytt varmepumpesystem med energibrønner. Rapporten skal fungere som grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av de anbefalte tiltakene.

Rapporten dekker alle de faktorene som vanligvis må vurderes før det tas beslutninger om valg av tiltak. Den gir også informasjon om eventuelle forhold som bør undersøkes nærmere før endelige beslutninger om gjennomføring av tiltak blir tatt.

Kostnadsestimatene som presenteres i rapporten, gir en indikasjon på hva man kan forvente av kostnader basert på gitte forutsetninger. Det er viktig å merke seg at markedet for øyeblikket er ganske ustabilt, og prisene kan variere.

Målet med prosjektet er å oppnå reduserte energikostnader og forbedret teknisk drift for borettslaget.

Arbeidsomfang

Vi har vurdert følgende områder etter ønske fra kunden

- Energiforbruk og energikostnader
- Varme distribusjonssystem med undersentraler
- Varmepumpe med energibrønner

Eiendom og bygninger

Pynten borettslag er et borettslag på Ligger på Berkrystallen og ingen annet ligger 100-150 meter fra Bergkystallen i Oslo. I Pynten borettslag finnes en av Lambertseters høyeste boligblokker. Borettslaget stod ferdig oppført rundt 1958-59. Blokkene er oppført i betong og kledning som er tidstypisk for perioden. Borettslaget har 567 leiligheter som er enten 2-roms-, 3-roms- eller 4-romsleiligheter. Boligblokkene har enten 3 eller 4 etasjer, med unntak fra en blokk som har 9 etasjer, og er dermed en av Lambertseter høyeste blokker. Sentralt på området er også et lite festlokale som er tilgjengelig for leie. Her var det opprinnelig frysebokser for borettslagets beboere som senere har blitt tatt bort i 2002 og lokalene ombygget til festlokaler og oppusset i 2014.

Tabell 01. Oversikt borettslag boligblokker og areal

Område	Oppvarmet areal
Mellombølgen 16-30	5.199
Mellombølgen 32-60	5.199
Granittveien 2-10	2.306
Granittveien 12-20	2.306
Grusveien 2-20	6.350
Grusveien 22-40	6.450
Granittveien 1	1.584
Granittveien 3	1.584
Granittveien 5	1.584
Grusveien 1	1.584
Grusveien 3	1.584
Grusveien 5	1.584
Grusveien 44	1.584
Grusveien 42	1.584
Mellombølgen 143	1.584
SUM	42.066 m²

Dokumentasjon og underlag

Beregninger er basert på energidata fra hver fjernvarmesentral, samt forbruksdata på strøm levert.

Ordforklaring

Virkningsgrad	Forholdet mellom avgitt energi og tilført energi med en verdi mellom 0 og 1. Virkningsgraden skrives ofte i prosent.
Systemvirkningsgrad	Virkningsgrad for et helt system. Omfatter alle systemdeler med sine virkningsgrader som produksjonsvirkningsgrad, distribusjonsvirkningsgrad og romvirkningsgrad.
U-verdi	Angir varmegjennomgangen per m² ved en temperaturforskjell på 1 °C fra luft til luft over bygningsdelen. Jo lavere U-verdien er jo mer varmeisolerende bygningsdelen er. Lavere U-verdier gir mindre varmetap. U-verdi gis i Watts per kvm og kelvin (W/m²K).
COP	Varmefaktor, en øyeblikks verdi som beskriver hvor mye mer varmeeffekt du får ut av varmepumpen enn hva den bruker av strøm. COP betyr Coefficient Of Performance. En COP på 3,0 betyr at systemet produserer 3,0 kW med bruk av 1 kW strøm.
SCOP	Årsvarmefaktor, beskriver forholdet mellom tilført energi og avgitt varmeenergi gjennom ett år. Det er enkelt sagt gjennomsnittlig verdi av COP i 1 år.
Nåverdi (NV)	Nåverdi er verdien i dag av et fremtidig beløp. For at inn- og utbetalinger på forskjellige tidspunkt skal være sammenlignbare, må alle beløp omregnes til dagens verdi.
Inntjeningstid (IT)	Antall år som man ønsker/ beregner at investeringsobjektets anskaffelsespris skal være inntjent/ tilbakebetalt på, basert på en realrente/kalkulasjonsrente (Avkastningskrav til rente rente og forventet inflasjon.)
Tilbakebetalingstid (TT)	Antall år som man ønsker/ beregner at investeringsobjektets anskaffelsespris skal være inntjent/ tilbakebetalt på, sett bort fra renter og inflasjon. Investering/årlig inntjening.
Kalkulasjonsrente	Den renten eller avkastningen man krever å få av en investering.
Normtall	Utrykk for forventet eller gjennomsnittlig nivå på forbruk.
Varmetapstall infiltrasjon	Spesifikt varmetap pga. utettheter i bygningskroppen. Beregnes ut fra oppgitt lekkasjetall. Kravet er spesifikt varmetap beregnet ut fra forskriftskravet for lekkasjetallet.
Varmetapstall ventilasjon	Spesifikt varmetap pga. ventilasjon. Beregnes ut fra luftmengden i

	driftstiden og virkningsgraden til gjenvinneren.
Lekkasjetall	Mål på bygningskroppens tetthet. Definisjonen er antall luftskifter per time med en trykkforskjell på 50 Pa over klimaskjermen.
NS 3031	Norsk standard. "Beregning av bygningers energiytelse, metode og data".

Dagens tilstand

I følgende underkapitler er bygningenes representative kvalitet presentert. Presentasjonen er basert på visuell inspeksjon, møte med styrerepresentanter, tegninger fra 1980 og teknisk rapport utarbeidet av Interconsult i 2004.

VVS

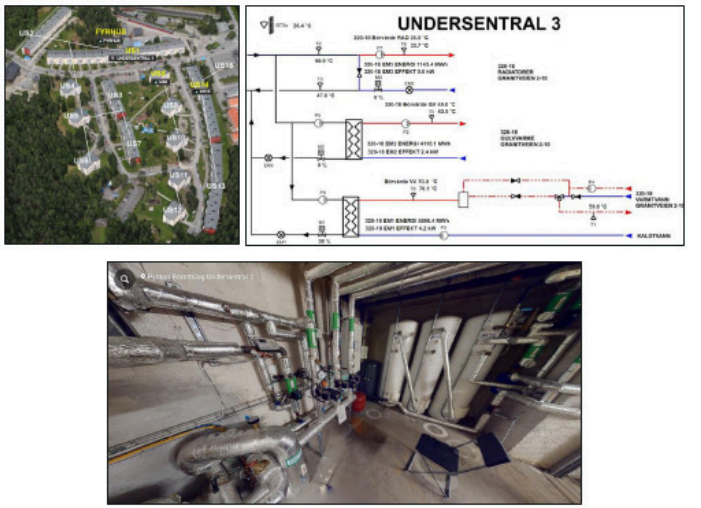
Romoppvarming og varmtvann

Bygget er i dag varmet opp med en kombinasjon av hovedsakelig pellets, elektrisitet og gass fra et sentralisert fyrrom plassert i egne bygg på eiendommens nordlige del, mot Bergkrystallen T-banestasjon.

Turvarme fra fyrrommet er 80,7 °C og retur er 65,6 °C, noe som gir en ΔT 15,1 °C fordelt over undersentralene. I undersentraler har gulvvarmekrets børverdi satt til 40 °C, varmtvannkrets 70 °C og radiatorkrets 50 °C. Radiatorer er i dag styrt med manuelle ventiler montert på radiator. Varmeanlegget er ikke mengderegulert.

Varme fra fyrrommet blir distribuert via rørnett under bakken til 15 undersentraler plassert i kjelleretasjer av blokkene og videre blir fordelt til hhv. radiatorvarme, gulvvarme og varmtvann. Disse er relativ ny og moderne undersentraler. Alle med samme prinsippløsning som vist i skjema under.

Figur 01. Oversikt borettslag undersentraler, prinsippskjema undersentral og bilde av undersentral



Undersentraler er tilkoplet nærvarmeanlegget i området. Det er totalt 15 undersentraler i borettslaget; en under hver blokk. Borettslaget eier disse tre sentralene, og har ansvar for drift og vedlikehold av disse samt fyrommet / varmesentralen. I hver sentral er det to varmevekslere; en for radiatoranlegg og en for oppvarming av varmt tappevann. I tillegg er det kurs til radiatoranlegg i hver blokk, denne uten veksler. Det er plassert energimåler og temperatursensorer i flere steder i anlegget. Disse kan følges opp via EOS-systemet.

Varmesentralen til Pynten Borettslag består av en kombinasjon av ulike varmekilder for oppvarming. Den inkluderer to elektriske kjeler, en gasskjele og en pelletskjele. De to elektriske kjelene er en del av varmesystemet og skal brukes i utgangspunktet som backup og spisslast. De er elektriske varmekilder som genererer varme ved hjelp av elektrisitet. Disse kjelene bør vanligvis være i drift i kaldere perioder når oppvarmingsbehovet er høyere.

Gasskjelen er en annen viktig komponent i varmesentralen. Den bruker biogass som energikilde for å generere varme. Gasskjeler er effektive og vanligvis brukt som en pålitelig varmekilde. Den kan være i drift hele året, avhengig av behovet for oppvarming av boligene.

Pelletskjelen er en miljøvennlig varmekilde som benytter seg av pellets laget av komprimert biomasse som energikilde. Pellets er laget av ressurser som treflis eller sagflis og brenner effektivt for å produsere varme. Denne skal ta grunnlast i systemet sammen med gasskjeler.

Fra varmeanlegget går rør i kulverter til hver undersentral. Vi antar rør dimensjon på hovedledningen fra varmesentralen er DN150, mens rør til undersentraler er DN65.

SD-anlegg/automatikk

Borettslagets varmeanlegg er i dag styrt via SD-anlegg av typen ERAB, hvor tilgangspunkt er plassert på driftskontor i samme bygg som fyrrommet ligger. Det er imidlertid begrensede muligheter for å få ut historiske data og forbrukstall fra systemet lokalt.

Grunnforhold

Grunnforhold i bakken under borettslaget er tonalittisk gneis, Mellombølgen 143 ligger nær området med glimmergneis.

Figur 02. Grunnforholdkart fra NGU



I Grannada databasen (NGU) finnes de data om 5 brønner i nærheten av borettslaget, disse er brønnene til energiforsyning av Mellombølgen Barnehage (Mellombølgen 133).

Tabell 02. Oversikt brønner Mellombølgen Barnehage

	Dybde	Til fjell	Vannstand	00-02 m	02-68 m	68-220 m	
Fjellbrønn nr. 92647	220	4,0	13,5	Fyllmasser	Grått fjell, tørt	Grått fjell ca. 500 l/t	

	Dybde	Til fjell	Vannstand	00-02 m	02-68 m	68-220 m	
Fjellbrønn nr. 92646	220	2,0	13,5	Fyllmasser	Grått fjell, tørt	Grått fjell ca. 500 l/t	

	Dybde	Til fjell	Vannstand	00-01 m	01-108 m	108-210	
Fjellbrønn nr. 92646	210	1,0	14,5	Fyllmasser	Grått fjell, tørt		

	Dybde	Til fjell	Vannstand	00-01 m	01-96 m	96-111 m	111-210 m
Fjellbrønn nr. 92642	210	1,5	14,0	Fyllmasser	Grått fjell, tørt	Grått fjell	Grått fjell, mye vann

	Dybde	Til fjell	Vannstand	00-01 m	02-80 m	80-120 m	120-210 m
Fjellbrønn nr. 92642	210	2,0	12,0	Løsmasse: Sand-leire	Grått fjell, tørt	Grått fjell	Grått fjell

Støtteordninger

Enova

Energikartlegging

Enova støtter kartlegging av tiltak for å finne tiltak for å redusere energibehov for borettslag. Ved borettslag med flere enn 200 boenheter, kan man få som grunnlag få 350 000 kr i støtte. Dersom det signeres kontrakt for gjennomføring av investeringstiltak som reduserer borettslagets/boligsameiets beregnede netto energibehov med minst 20% eller levert energibehov med minst 30% (basert på NS-3031: 2014 eller SN-NSPEK 3031: 2021), utløses bonus og opptil 525 000 kr i støtte oppnås.

Det er med andre ord ønskelig å redusere netto energibehov til borettslaget med minst 20% eller levert energibehov med 30% for å utløse bonus-støtte.

Vi har på grunnlag av dette laget to tiltakspakker:

- Pakke 1: 20% netto redusert energibehov
- Pakke 2: 30% redusert levert energibehov

Varmesentraler

Enova tilbyr støtteordninger for oppgradering av varmesentraler med formålet om å fremme energieffektivitet og bærekraftig energiforsyning. Støtten fra Enova kan bidra til å redusere kostnadene og øke lønnsomheten ved implementeringen av energitiltak i varmesentraler. Her er en oppsummering av de viktigste elementene i Enovas støtteordning for varmesentraler:

- Enova tilbyr økonomisk støtte i form av tilskudd til investeringskostnadene ved oppgradering av varmesentraler. Støtten gis basert på energieffektivitetsgevinsten som oppnås, og beløpet varierer avhengig av prosjektets størrelse og energibesparelsene som oppnås. Støtten gis til varmesentraler basert på flis, briketter, pellets, varmepumpe væske-vann og solfangeranlegg. Det er en forutsetning at investeringsstøtten skal være utløsende for prosjektet. Enova støtter med andre ord ikke prosjekter som allerede er startet opp eller som er besluttet igangsatt.
- Borettslaget kan få opptil 2 millioner kroner i støtte, basert på forhåndsdefinerte støttesatser. Enova kan støtte andelen av investeringen med inntil 45 prosent. Væske-vann-varmepumper får 1.600 kr/kW.
- Utbetaling av støtte skjer når prosjektet er ferdigstilt og sluttrapport levert gjennom Enovas søknads- og rapporteringssenter er godkjent.

Det er viktig å merke seg at Enovas støtteordninger kan endre seg over tid. Det anbefales derfor å besøke Enovas nettsted eller kontakte dem direkte for å få oppdatert informasjon om gjeldende støtteordninger og krav for oppgradering av varmesentraler.

Energianalyse

Etter ønske fra borettslaget har energianalysen satt søkkellyset på oppgradering av varmesentralen. Under presenteres oppsumert samlet energidata for borettslaget.

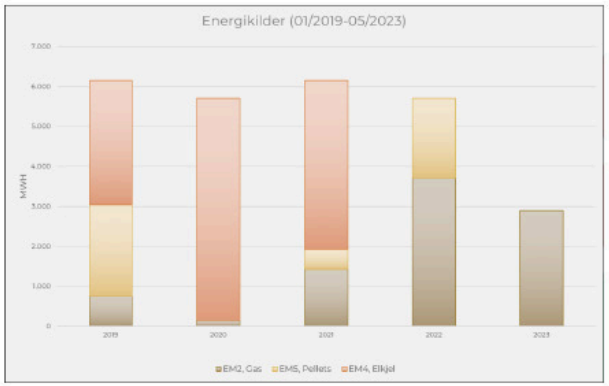
Faktisk energibruk

Borettslaget brukte 5.925 MWh i snitt fra 2019 til 2022, kan se ut til å ha en relativt stabil trend i energiforbruket til felles arealer. Data er hentet manuelt fra EOS systemet til borettslaget, så små avvik kan forekomme, men tallene gir et godt oversikt over varmebehovet (energi- og effektbehov) i borettslaget.

Tabell 03. Nøkkel tall for energiforbruk og effektbehov i borettslaget samt fordeling mellom de 3 energikilder.

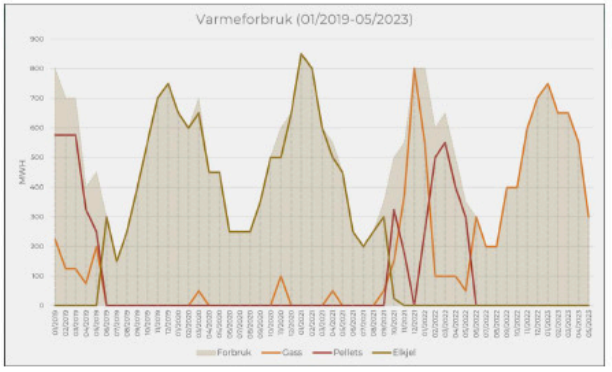
	SUM			GASS		PELLETS		ELKJEL		
	Energy, MWh	Power, max, kW	Power, avg, kW	Energy, MWh	%	Energy, MWh	%	Energy, MWh	%	Power, max, kW
2019	6150	1600	1200	750	12%	2800	37%	3100	50%	1500
2020	5700	1350	975	150	3%	0	0%	5550	97%	1300
2021	6150	1600	1150	1425	23%	660	8%	4225	69%	1480
2022	5700	1300	1050	3700	65%	2000	35%	0	0%	300
2023	2600	1350	1000	2900	100%	0	0%	0	0%	220
	SUM			GASS		PELLETS		ELKJEL		
	Energy, kWh/m2	Power, max, W/m2	Power, avg, W/m2	Energy, kWh/m2	%	Energy, kWh/m2	%	Energy, kWh/m2	%	Power, max, W/m2
2019	146	38	29	18	12%	66	27%	74	50%	36
2020	136	32	23	4	3%	0	0%	132	97%	31
2021	146	38	27	34	23%	16	8%	100	69%	35
2022	136	36	25	88	65%	48	35%	0	0%	7
2023	69	32	24	69	100%	0	0%	0	0%	5

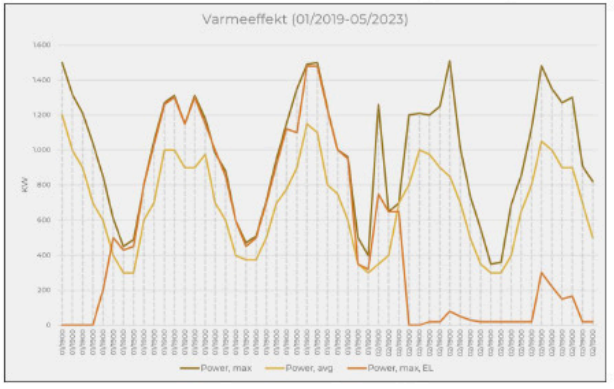
Figur 03. Årlig energiforbruk fjernvarme



Periodisert energibruk

Figur 04. Energibruk og effektbehov pr mnd (01/2019-05/2023)





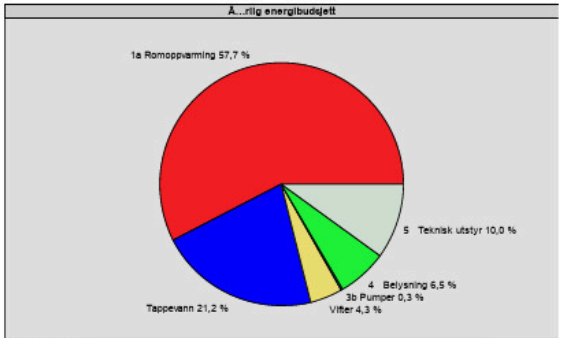
Energiberegninger

Simien er et energiberegningsprogram som gjør dynamiske simuleringer av energibehov, validerer inneklima, og dimensjonerer oppvarmingsanlegg, ventilasjonsanlegg og romkjøling. Ved å lage en modell av bebyggelsen i energiberegningsprogrammet SIMIEN kan man se hvordan boligselskapets reelle forbruk er opp mot et normert forbruk for byggene. Det gjør det også mulig å gjøre analyser av forbruk og effekten av gjennomføring av tiltak.

Bygget modelleres med størrelser fra plantegninger og andre faktorer for egenskaper til klimaskallet og tekniskesystemer. Simuleringen tar utgangspunkt i å holde 21 ºC innendørs gjennom en normalvinter.

I simuleringene under det er brukt standardiserte og ikke standardiserte inndata. I NS:3031 tillegg A spesifiseres standardverdier for gjennomsnittlig varmetilskudd for belysning, utstyr, varmtvann og personer. Disse verdiene er brukt videre i energimodellering.

Figur 05. Utskrift årssimulering (Simien).



1a Romoppvarming	4240119 kWh
1b Ventilasjonsvarme (varmebatterier)	0 kWh
2 Varmtvann (tappevann)	1562452 kWh
3a Vifter	312808 kWh
3b Pumper	24710 kWh
4 Belysning	477912 kWh
5 Teknisk utstyr	735184 kWh
6a RomkjÃ¸ling	0 kWh
6b VentilasjonskjÃ¸ling (kjÃ¸lebatterier)	0 kWh
Totalt netto energibehov, sum 1-6	7353184 kWh

Energibudsjett		
Energipost	Energibehov	Spesifikt energibehov
1a Romoppvarming	4240119 kWh	101,0 kWh/m²
1b Ventilasjonsvarme (varmebatterier)	0 kWh	0,0 kWh/m²
2 Varmtvann (tappevann)	1562452 kWh	37,2 kWh/m²
3a Vifter	312808 kWh	7,5 kWh/m²
3b Pumper	24710 kWh	0,6 kWh/m²
4 Belysning	477912 kWh	11,4 kWh/m²
5 Teknisk utstyr	735184 kWh	17,5 kWh/m²
6a RomkjÃ¸ling	0 kWh	0,0 kWh/m²
6b VentilasjonskjÃ¸ling (kjÃ¸lebatterier)	0 kWh	0,0 kWh/m²
Totalt netto energibehov, sum 1-6	7353184 kWh	175,2 kWh/m²
Levert energi til bygningen (beregnet)		
Energivare	Levert energi	Spesifikk levert energi
1a Direkte el.	1598797 kWh	38,1 kWh/m²
1b El. til varmepumpesystem	1538060 kWh	36,7 kWh/m²
1c El. til solfangersystem	0 kWh	0,0 kWh/m²
2 Olje	0 kWh	0,0 kWh/m²
3 Gass	0 kWh	0,0 kWh/m²
4 Fjernvarme	1502392 kWh	35,8 kWh/m²
5 Biobrensel	1967213 kWh	46,9 kWh/m²
6. Annen energikilde	0 kWh	0,0 kWh/m²
7. BolstrÃ¸m til egenbruk	-0 kWh	-0,0 kWh/m²
Totalt levert energi, sum 1-7	6606461 kWh	157,4 kWh/m²
BolstrÃ¸m til eksport	-0 kWh	-0,0 kWh/m²
Netto levert energi	6606461 kWh	157,4 kWh/m²

Tiltaksliste

Grunnlag

Vi har medtatt tiltak som er vurdert som lønnsomme i rapporten. Følgende grunnlag er benyttet for alle beregninger.

Tabell 04. Grunnlag for beregninger

Grunnlag for beregninger	
Strømpris	**1,45 kr/kWh**
Kalkulasjonsrente/ realrente	**4,00%**
Gjennomsnittlig varmeforbruk	**5.925.000 kWh/år**
Maks. effektbehov	**1.500 kW**

Som hovedregel bør det benyttes en energirådgiver/spesialist for bistand med å gjennomføre tiltakene. Som en del av detaljprosjektering vil det være mulig å beregne kostnader og besparelser mer nøyaktig.

Prosjekteringskostnader og prosjektledelse kostnader er tatt for varmepumpe tiltak, også for energiledelse.

Tiltak

Vi har vurdert nødvendige tiltak i varmesystemet for å redusere levert energi og senke energikostnadene. Tiltakene vil omfatte energiproduksjon og distribusjonssystemet, inkludert undersentraler. Vi har for dette prosjektet vurdert en anbefalt tiltakspakke som tar hensyn til bruk av eksisterende utstyr og begrenser tiltakene i undersentralene. I tillegg har vi vurdert hvordan energisparetiltak (ENØK-tiltak) kan bidra til økt lønnsomhet for nødvendig ombygging.

Vi har grundig vurdert risikoen knyttet til forskjellige faktorer som kan påvirke lønnsomheten til ENØK-relaterte kostnader. Disse faktorene inkluderer:

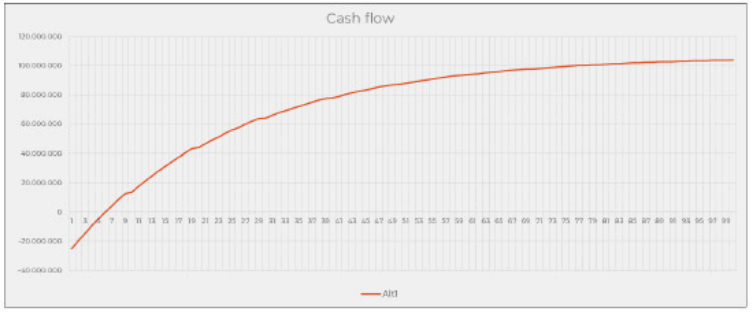
- Endringer i nødvendige investeringer
- Endringer i levetid
- Endringer i inntekter, enten gjennom optimalisering, korrekt/feil drift eller endrede energipriser
- Endringer i rentenivå
- Endringer i drifts- og vedlikeholdskostnader (FDV-kostnader)

På neste side vil du se hvordan internrenten vil variere i ulike scenarioer basert på avvik fra denne rapportens antatte baseline/nullpunkt.

Tabell 05. Tiltak tiltakspakke 1

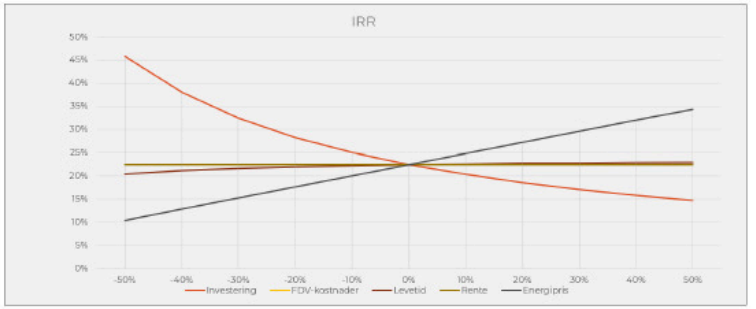
Tiltaknr:	Tiltaksbeskrivelse:	Investering [NOK]	Årlig energi-reduksjon [kWh]	Årlig inntjening [kr]	NV [NOK]	IT [år]	IR [%]	TT [år]
32.02.01	Varmepumpe med brønner	25.160.422	3.724.286	5.829.777	103.854.526	4,3	22	7
10.03	Energiledelse	45.500	200.000	402.729	4.383.394	0,2	30,2	0,2

Figur 06. Utvikling av cashflow i løpet av 100 års periode.



Ved implementering av tiltakene er borettslaget nødt til å bruke ca. 25 MNOK (ink. Moms). Systemet reduserer energikostnadene årlig med ca. 3,7 MNOK, dette gjør at innkjeningstid blir bare 4,3 år. Korrigert med kalkulasjonsrente blir tilbakebetalingstid 7 år. En del kompenter har en levetid som ligger i mellom 10 og 15 år, vi har i denne analysen vært konservatict å valgt å gå for 10 år for alle komponenter. Dette resulterer i nødvendige vedliekhold eller utskiftingsinsteringer hver 10 år. Likevel gir investering en god avkasting i løpet av et 100 års periode med en internrente på 22%.

Figur 07. Følsomhet internrente varmepumpe med brønner



Her ser vi at den største risikoen for at tiltakene ikke skal gi forventet rente på investeringen er ett fall i energipris. Men ved ett fall på 50% i inntektene vil vi allikevel ha 10% interrente.

Samtidig er det en betydelig oppside med å øke inntekter om energipriser blir høyere enn antatt. Her vil en 30% forbedring gi en interrente/avkastning på 30%.

Antatt levetid vil ha begrenset risiko. Levetiden får først større konsekvenser hvis den faller med over 40% av vår antatt levetid.

Hvis innvesteringen/kjøpesummen reduseres, får dette også store utslag på lønnsomheten. Tilsvarende hvis denne økes 50% får man interrente ned mot 15%.

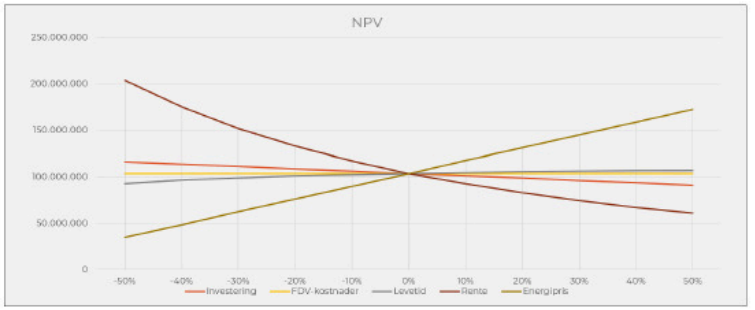
Basert på denne internrente betraktningen må investeringen betraktes som lønnsom og med lite risiko.

For nåverdien, (investeringens avkastning i dagens kroneverdi over levetiden), ved ulike senarioer ved avvik fra denne rapportens antatte baseline/nullpunkt er vist nedenfor.

Her er det i likhet med interrenten endring i inntekter og nødvendig innvestering som får størst utslag. Hvis inntektene faller 50% blir avkastningen minus ca. 60 millioner. Tilsvarende vil nåverdien øke til ca 170 millioner med 50% økning av inntektene.

Basert på ovennevnte må ENØK-investeringen betraktes som lønnsom og med begrenset risiko.

Figur 08. Følsomhet internrente varmepumpe med brønner



Tiltak

Bygg:	**Pynten Borettslag**
Tiltak:	**32.02.01 - Etablering av varmepumper med brønner**

Dagens tilstand:

Dagens bygg er varmet opp med en kombinasjon av gass, pellets og elektrisistet fra en «fyrrom» som leverer varme til 15 undersentraler. Disse som forsyner radiatorer, gulvvarme og varmtvann i boenheter og fellesareal.

Beskrivelse av tiltak

Tiltaket er basert på etablering av varmepumpeanlegg i energisentralen som henter energi fra energibrønner og luft. Vi har lagt til grunn en varmepumpe som kan levere 650 kW varme, med en SCOP på 3,5. Det er beregnet et behov for ca 116 energibrønner a 300 m som må bores i området. Det skal være 3 varmesentraler:

«Fyrrom», komponenter:

- 7-8 Varmepumper (Enrad C60x)
- 1 stk akkumulator tank (ca. 500 L)
- 2 Elkjeler (eksisterende elkjeler)
- 1-2 Tørrkjøler (ca. 500 kW)

Plassering a tørrkjøler kan løses utenfor «fyrrommet», eller med en evt. ombygging av varmesentralen kan tørrkjølere plasseres på taket. Tørrkjøler vil bli brukt når utetemperatur overstiger en viss nivå, da vil varmepumpene hente varmen fra uteluft. Tørrkjølere skal i tillegg «lade opp» brønnene i sommer. Dette gjør at borettslaget trenger færre brønner, som gjør at system lønnsomhet øker.

Brønnpark: brønnpark skal bestå av 60 brønner a 300 m/brønn. Se bilde under for mulige områder til brønnpark.

Det estimeres med at varmepumpesystemer dekker opp til 95% av varmebehovet. Det er medtatt med varmepumpe av type Enrad C60x. Denne varmepumper har propan som kuldemedie. Varmepumpene som er moduloppbygd har intern automatikk for styring, regulering og overvåking. Når ikke varmepumpen kan dekke effektbehovet varmes turtemperaturen opp med el-kjel. Eksisterende elkjeler beholdes og brukes om i det nytt systemet.

Energibrønnene kan børes i ulike steder ved de grønne områder rundt husene i borettslaget, helst i nærheten av varmesentralen. Det skal være 15-20 meter mellom brønnene. Man må regne med behov for rørføringer gjennom asfalterte veier fra samlingskum til varmesentral.

For at retur temperatur til varmesentralen er så lav som mulig (gunnstig for varmepumper) blir det bli nødvendig med noe ombyggning i undersentraler. Retur temperatur fra radiator kurs bør kunne benyttes videre som tur temperatur til gulvvarme i vinterstid. I tillegg ser vi stor potensialt med en trinnsbaserte mengderegulering som vil kreve noen flere pumper i undersentraler. System skjema vedlagt viser nødvendige endringer i undersentraler.

Estimert byggetid: 16-24 mnd

Reduksjoner				
Reduksjon / Besparelse			**Besparelse**	
Energi	**3.724.286 kWh/år**		**kr 5.829.777/år**	**inkl. mva**
Effekt	**300 kW**		**kr 321.962 /år**	**inkl. mva**
Annet			**kr 0 /år**	**inkl. mva**
Redusert CO_2 utslipp	**410,8t CO_2/år**	**Sum**	**kr 6.200.000 /år**	**inkl. mva**

Økonomiske data			
Kostnad eks. mva	**kr 20.128.338**	**Inntjeningstid**	**4,3 år**
Levetid	**30 år**	**Tilbakebet.tid**	**7,0 år**
		Internrente	**22,0 %**
Innvilget/estimert støttebeløp	**kr 2.000.000**	**Nåverdi**	**kr 103.854.526**

Estimert støttebeløp er ikke tatt med i lønnsomhetsberegninger.

Bilde 04. Varmepumper i paralelt tilkobling fra Enrad.



Bilde 04. mulige områder til brønnpark (stiplet arealer)



SustEvo

Bygg:	**Pynten Borettslag**
Tiltak:	**10.03 - Energiledelse**

Dagens tilstand:

Det er i dag effekt, temperatur og energiovervåkning på varme i fyrrom og undersentraler levert til bygget. Programmet/software oppleves uoppdatert og lukket, med få muligheter for data innhenting, rapportering og analyse.

Beskrivelse av tiltak

Ved å etablere et godt EOS system og innføre energiledelse gir det langt bedre forutsetninger for å ta grep om energibruk på bygget.

Energilledelsekan være en rimelig og effektiv måte å holde energiforbruket lav, og ikke minst redusere kostnadene for borettslaget og beboere. Energioppfølging innebærer å måle og spore energiforbruket for å identifisere områder der det er mulig å spare energi, mens driftsoppfølging refererer til kontinuerlig overvåking av varmesentralenes driftsprosesser for å optimalisere ytelsen og redusere unødvendig drift. Et energioppfølgingssystem er brukt for å følge opp energiforbruket mens SD-anlegg brukes for å drifte anlegget. Energiledelse skal kombinere begge funksjoner med formål om optimalt drift for lavest mulig energiforbruk.

Borettslaget får en dedikert person som har ansvar for å overvåke og følge opp driften av varmesentralene med perioderapportering og tiltaksforslag. Dette kan bidra til å identifisere potensielle problemer og sette i verk tiltak før de blir større og dyrere å løse.

Som et resultat av disse tiltakene kan borettslaget forvente å se en reduksjon i energiforbruket og kostnadene. Energiledelse vil også bidra til optimalt brukt av utstyr i varmeanlegget noe som skal kunne forlenge teknisklevetid av komponentene i anlegget.

Energiledelse koster I tillegg ca. 76.500 i året. Dette beløpet dekker kostnadene ifm. databehandling, datalagring og bruk av energioppfølgingssystemet. Estimatet gis for totalt 150 stk. Datapunkter.

Reduksjoner

Reduksjon / Besparelse			Besparelse	
Energi	200.000 kWh/år		kr 290.000 /år	inkl. mva
Effekt	24 kW		kr 23.724 /år	inkl. mva
Annet			-kr 76.500 /år	inkl. mva
Redusert CO_2 utslipp	28,1t CO_2/år	Sum	kr 237.224 /år	inkl. mva

Økonomiske data

Kostnad eks. mva	kr 45.500	Inntjeningstid	0,2 år
Levetid	15 år	Tilbakebet.tid	0,2 år
		Internrente	30,0 %
Innvilget/estimert støttebeløp	kr 0	Nåverdi	kr 4.383.394

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 20.09.23
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:

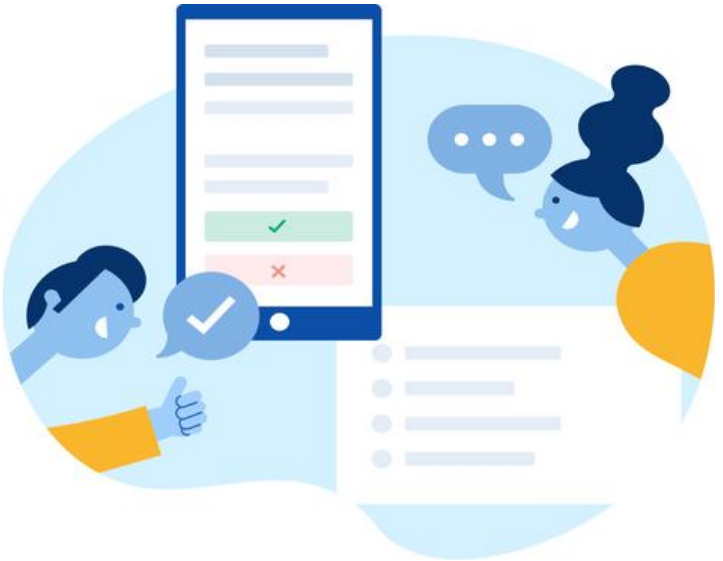
Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

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.



Ekstraordinært årsmøte 2023

Pynten Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 29. mai - 1. juni 2023

Velkommen til årsmøte i Pynten Borettslag

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 29. mai kl. 12:00 og lukker 1. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/83

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

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.

Ananlog stemmeseddel
Hvis du ønsker å stemme digitalt , må stemmeseddel leveres postkassen på Fryser'n før avstemmingen avsluttes. Hilsen Styret

Saker til behandling

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

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

Forslag til vedtak
Siv Heim (OBOS) velges.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Vegard Hjelmstadbakk Valø og Kjellaug Jørgensen 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
Valg av tillitsvalgte

Under årets generalforsamling oppsto det en teknisk feil, når varamedlem Meskerem Daniel Menamo skulle melde sin interesse.

Hun meldte sin interesse vi Vibbo å da ble hennes man sitt navn registrert.

Dette må ordnes opp i slik alt er på stell.

Derfor ber vi dere stemme

Meskerem Daniel Menamo inn som Varamedlem i styret på nytt, med riktig navn.

Roller og kandidater

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

- Meskerem Daniel Menamo

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Pynten Borettslag

---

Møtedato: 20.09.2023

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Lambertseter kirke

Til stede: 42 andelseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 43 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Henning Mørk Werner

---

1 Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Henning Mørk Werner foreslått.
Vedtak: Valgt.

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Tone Jogard foreslått, og som protokollvitne ble Martin Nesser Halle og Edvin Jensen foreslått.
Vedtak: Valgt.

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent.

---

2 Forslag

A Behandling av: Honorar til valgkomiteen
Dette skulle vært et punkt på ordinær generalforsamling 2023, men ble uteglemt. Styret foreslår at valgkomiteen blir honorert med kr 10 000 for perioden 2022/2023.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

B Behandling av: Oppgradering av fyringsanlegg (2/3-flertall)
Dagens fyringsløsning er ikke optimal da vi fyrer på gass og strøm. Grunnen til dette er at pellets-fyren ikke fungerer lengre. For å få denne i drift kreves kostbare reparasjoner av pellets ovn og pipe. Styret har innhentet en rapport fra Sustevo (se vedlegg) som har

Pynten Borettslag

kartlagt en mer lønnsom og bærekraftig energikilde. I rapporten til Sustevo kommer det frem at ved å velge bergvarme vil kostnadene reduseres med 50-70%.

Styrets innstilling: Styret mener dette er et godt tiltak fordi dagens fyringskostnader har blitt veldig høye.
Det nye systemet krever mindre vedlikehold og har lavere driftskostnader. Etablering av dette vil ha en kostnadsramme på 25-30 millioner kroner, som anslås inntjent innen 5-6 år.
Styret ber generalforsamlingen om godkjennelse til å ta opp lån for å utføre dette.

Forslag til vedtak: Borettslaget går over fra pellets til bergvarme som energikilde. Styret får fullmakt til å ta opp nødvendig lån for å utbedre fyringsanlegget.

Vedtak: Vedtatt (36 stemmer for 3 stemmer mot).

Møtet ble hevet kl.: 20.00. Protokollen signeres av

Møteleder
Henning M. Werner /s/

Fører av protokollen
Tone Jogard /s/

Protokollvitne
Martin Nesser Halle /s/

Protokollvitne
Edvin Jensen /s/

HUSORDENSREGLER

for

PYNTEN BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamlingen
17. april 1964
med senere endringer,
på ordinær generalforsamling 26. april 2007, 8. april 2010, 19. april 2012,
25. april 2018, 7.april 2022 og sist endret på ordinær generalforsamling 13. april 2023

PYNTEN BORETTSLAG er et andelslag hvor borettshaverne i fellesskap - ikke OBOS - eier byggene. Borettshaverne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og at borettslagets omdømme er det best mulige. Det er også borettshaverne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet og hever borettslagets og strøkets anseelse. For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold mellom de enkelte borettshavere, har en i denne 'husorden' gitt enkle regler, som det er i hver enkelt borettshavers interesse å overholde. Husordensbestemmelsene er vedtatt av generalforsamlingen i laget og gjelder som en del av leiekontrakten. Andelseiernes vedlikeholdsplikt er fastsatt i borettslagets vedtekter, kapittel 5.

Mulige meldinger fra styret eller forretningsføreren gjelder som tillegg til husordenen. Vaktmesteren er tilsatt for å sørge for orden og renhold og for å ha tilsyn med eiendommen. Han har plikt til å påse at husordenen blir overholdt og skal melde eventuelle overtredelser til styret.

Ønsker du vedtektene i papirutgave, kan du hente de på styrekontoret i åpningstiden.

Alminnelige bestemmelser

- Beboere som har biloppstillingsplass/garasje skal parkere på disse plassene. Kjøretøyene skal være registrert. Brudd på dette kan medføre oppsigelse av leiekontrakt for biloppstillingsplass/garasje. Det må ikke parkeres foran oppkjørsler og innganger.
- Fotballsparking og annen ballsport bør i størst mulig utstrekning foregå på ballplassen syd for Granittveien.
- All skyting med sprettert, pil og bue samt all slags skytevåpen er strengt forbudt.
- Grøntanlegg, som plener, busker, trær og blomster må vernes om. Kast ikke papir, stein o.l. og legg ikke mat ut til fugler eller andre dyr slik at det trekkes rotter til eiendommen.
- I trapperom eller kjellerganger skal det ikke settes sykler, ski, kjelker, barnevogner eller andre uvedkommende ting. Dette skal plasseres i oppbevaringsrommene eller i egen kjeller- eller loftsbod. Barnevogner og rullatorer kan likevel plasseres dersom det gir god passasje. Sko, skohyller og

andre personlige eiendeler skal ikke plasseres i fellesarealer. All lek i trapperom, kjeller og loft er forbudt. Oppbevaring av utstyr med forbrenningsmotor samt brannfarlige eller eksplosive væsker er ikke tillatt på loft eller i kjeller.
- Entredører skal lukkes mest mulig hensynsfullt og må ikke nyttes til lufting.
- Utgangsdører, kjeller- og loftsdører skal alltid være låst.
- Lufting og tørking av tøy i vinduer er ikke tillatt. Balkonger må ikke nyttes til lufting eller banking av tøy eller sengeklær, slik at det virker skjemmende. Tøy må ikke ristes i trappegangen.
- Det er ikke tillatt å koble ventilasjon/vifter inn på eksisterende luftekanaler.
- Grilling med elektrisk grill er tillatt på veranda.
- Markiser, vindskjermer eller lignende må ikke settes opp uten godkjenning av styret, eller etter bestemmelser fattet av generalforsamlingen.
- Det tillates ikke private, utvendige radio/TV eller parabolantenner.
- E-post styret: pynten@styrerommet.net
- E-post vaktmester: vaktmester@pynten.no
- Ved skifte av slukpotter, legging av membran, skal dette utføres av godkjente våtromsfagfolk. Ved skifte av slukpotte skal styret kontaktes på forhånd.
- Ved bytte/salg av leiligheten skal det utføres tilstandsrapport for våtrom, dvs rom der vann er tilført. I de tilfeller det ikke er lagt ved slik rapport, eller er utført noen form for godkjent rehabilitering av våtrom, skal dette anføres i salgspapirene.
- Alle leiligheter har fått utlevert godkjent brannslukningsapparat og røykvarsler. Det tilhører beboerens ansvar å sørge for at disse er funksjonsdyktige til enhver tid.
- Det er ikke tillatt å sette møbler, søppel, papp og rester etter trevirke etc i kjeller/loft eller kjellerrom/loftsrom/ganger. Det henvises til brannforskriftene som klart setter grense for hva som kan lagres i slike rom. Hvis denne type lagring påvises, vil styret sørge for bortkjøring for beboers regning!
- Ønskes det å flytte eller rive vegger i leiligheten skal styret først søkes om godkjennelse, og dokumentasjon fra fagkyndig fremlegges.
- Det er ikke tillatt med bruk av tredemølle og lignende utstyr, da slik bruk ikke er forenlig med lydgjennomtrengning i betong i bygningsmassen.

Bestemmelser om ro i leiligheten

- Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 22.00 og kl. 06.00, fra kl. 23.00 til kl. 07.00 på lørdager og dager før helligdager.
- Sang, høylydt tale, musikkundervisning og musikkøvelse er ikke tillatt mellom kl 22.00 og kl 08.00 på hverdager, og ikke på søn- og helligdager.
- Musikkundervisning og sammenhengende øvelser som strekker seg over et langt tidsrom tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret og når beboerne i oppgangen har gitt sitt samtykke.
- Det må ikke drives privat verkstedvirksomhet av noen art i leilighetene eller annet sted på lagets eiendom.
- Banking, boring og bruk av støyende maskiner er tillatt:

Hverdager mellom kl. 08.00-21.00
Lørdager mellom kl. 10.00-18.00
Søn- og helligdager ikke tillatt

Renhold og søppel

- Søppel må pakkes godt inn. Større ting som pappesker/papir eller annet papiravfall legges i de blå containerne ved Mellombølgen 60.
- Det må ikke kastes juletrær utenfor plenene og lignende.
- Trappevask og rengjøring av fellesarealer settes bort til rengjøringsfirma.
- Tørkeloftene nyttes etter avtale mellom borettshaverne i oppgangen.
- Veggdyrkontroll av leilighetene kan foretas når styret finner det nødvendig. Hvis en merker veggedyr eller annet utøy, må dette straks meldes skriftlig til styret. Eventuell utrydding av skadedyr belastes den ansvarlige.

Overlating av bruk

- Bruksoverlating må godkjennes av styret.
- Brukeren må ikke flytte inn før slik godkjenning foreligger.
- Borettshaveren har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som bruker påfører borettslaget eller dets medlemmer.

Bruk av vaskeriet

- Vaskeriet kan benyttes til følgende tider:

Hverdager fra kl. 08.00 - 22.00 (tørketid til kl. 21.00)
Lørdager fra kl. 08.00 - 20.00 (tørketid til kl. 21.00)
Søndager fra kl. 12.00 - 20.00 (tørketid til kl. 21.00)
Helligdager stengt

- Hvis vasketiden ikke er påbegynt innen en time etter fastsatt tid, kan andre benytte seg av vasketiden.
- Maskiner, tørkeskap og tørketrommel er merket med nr. 1 og 2, og tilhører den siden du vasker på. Dette gjelder ikke høyblokka.
- Tøy som ikke er tatt ned til fastsatt tid, vil bli fjernet.
- Vasketiden må passes - hvis ikke, må låsen fjernes.
- Vennligst tørk av vaskemaskiner og fjern lo i tørketromler.
- På grunn av barns sikkerhet bør ikke barn være med i vaskeriet. I tilfelle tas disse med på eget ansvar.
- Det er ikke tillatt å ta med DYR i vaskeriet.

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

- Andelseier skal på 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. 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 håndtverksmessig 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, 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.

Diverse

- Når skader på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres på en bestemt person, vil vedkommende bli gjort ansvarlig for skaden.
- Vaskemaskiner bør stå i rom med sluk.
- Ved skade i leiligheten – ta kontakt med styret eller direkte med Gjensidige Forsikring på tlf. 03100. Egenandel ved skader skal betales av andelseieren, for tiden kr 10.000,-. Se også under punktet som omhandler vedlikeholdsplikt.
- Vi henstiller til beboerne om å følge med på borettslagets hjemmeside: www.vibbo.no/83.
- Klager skal sendes skriftlig til styret.

- Postkasseskilt og skilt ved utvendig ringeknapp skal være etter borettslagets norm. Disse kan bestilles på hjemmesiden vår eller hver tirsdag mellom kl. 20.00 og 20.30 i styrerommet.
- Nye andelseiere får skiltene gratis.
- Klistrelapper på ringeklokkeskilt og postkasser er IKKE TILLATT og vil bli fjernet.
- Nøkler til utgangsdør kan kjøpes på styrerommet tirsdager mellom kl. 20.00 og 20.30.
- Hver enkelt beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt. Disse reglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

Dyreholdsregler

- Alle dyreeiere er pliktig til å registrere hunden/katten. Dette kan gjøres ved å møte opp hver tirsdag mellom kl. 20.00 og 20.30 i styrerommet, eller ved å sende en mail til pynten@styrerommet.no
- Hund og katt skal alltid føres i bånd innenfor borettslagets eiendom, samt at den må føres av en person som har kontroll over dyret.
- Det er ikke tillatt å holde mer enn en hund av gangen.
- Hundeeiere er erstatningspliktige for enhver skade som hunden måtte påføre personer eller eiendommen.
- Det er ikke tillatt å holde kamphunder.
- Dyreeiere er forpliktet til å sette seg inn i bestemmelser for Oslo kommune.
- (Politivedtektene samt viltlov).
- Ved berettigede klager på dyreholdet, minner vi om at dyrehold er en del av husleiekontrakten, og betraktes som mislighold av denne.
- Alle klager sendes skriftlig til styret for behandling, og eventuelt oversendes til den valgte dyrekomité.
- Innsigelser hvor legeerklæringer fremlegges fra oppgangens beboer/e må respekteres av søker av dyrehold.

Retningslinjer for opprykk til ledig leilighet

- Ledig leilighet tildeles den søker som har best ansiennitet i borettslaget.
- Stiller to eller flere andelseiere likt, blir ansienniteten i OBOS lagt til grunn.

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser 3

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

2. Andeler og andelseiere 3

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

3. Forkjøpsrett 4

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

4. Borett og overlating av bruk 4

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

5. Vedlikehold 5

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet 6

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse 7

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

8. Styret og dets vedtak 7

8-1 Styret 7
8-2 Styrets oppgaver 7
8-3 Styrets vedtak 8
8-4 Representasjon og fullmakt 8

9. Valgkomite 8

9-1 Valgkomite 8
9-2 Valgkomiteens oppgaver 8

10. Generalforsamlingen 8

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

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern 11

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene 11

12-1 Vedtektsendringer 11
12-2 Forholdet til borettslovene 11

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

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

1-2 FORRETNINGSKONTOR, FORRETNINGSFØRSEL OG TILKNYTNINGSFORHOLD
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.
(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 ANDELER OG ANDELSEIERE
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.
(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel i sammen.
(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

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

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.
(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNING AV NY ANDELSEIER
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
(3) Styret kan nekte godkjenning når erververen tidligere er pålagt å selge sin andel i borettslaget som følge av mislighold jfr. kap 7 eller når det er annen saklig grunn til det. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
(5) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(6) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. FORKJØPSRETT

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

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

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

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

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

4. BORETT OG OVERLATING AV BRUK

4-1 BORETTEN
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 OVERLATING AV BRUK
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

4-3 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Det er ikke lov til å fjerne radiatorer som er tilknyttet felles varmeanlegg uten godkjennelse av styret på forhånd.
(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 UTBEDRINGSANSVAR OG ERSTATNING
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6-1 FELLESKOSTNADER
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).
6-2 BETALING AV FELLESKOSTNADER
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

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

7. MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

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

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

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 STYRET
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to - fire andre medlemmer med inntil fire varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år. For de andre medlemmene er funksjonstiden to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 STYRETS OPPGAVER
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 STYRETS VEDTAK
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 REPRESENTASJON OG FULLMAKT
(1) Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

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

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

10. GENERALFORSAMLINGEN

10-1 MYNDIGHET
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10-2 TIDSPUNKT FOR GENERALFORSAMLING
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 VARSEL OM OG INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse innen fristen i 1.ledd.

10-4 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomite
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 MØTERETT
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

10-6 MØTELEDELSE OG PROTOKOLL
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

10-7 STEMMERETT OG FULLMAKT
Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

10-8 VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLINGEN
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

11. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

11-1 INHABILITET
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

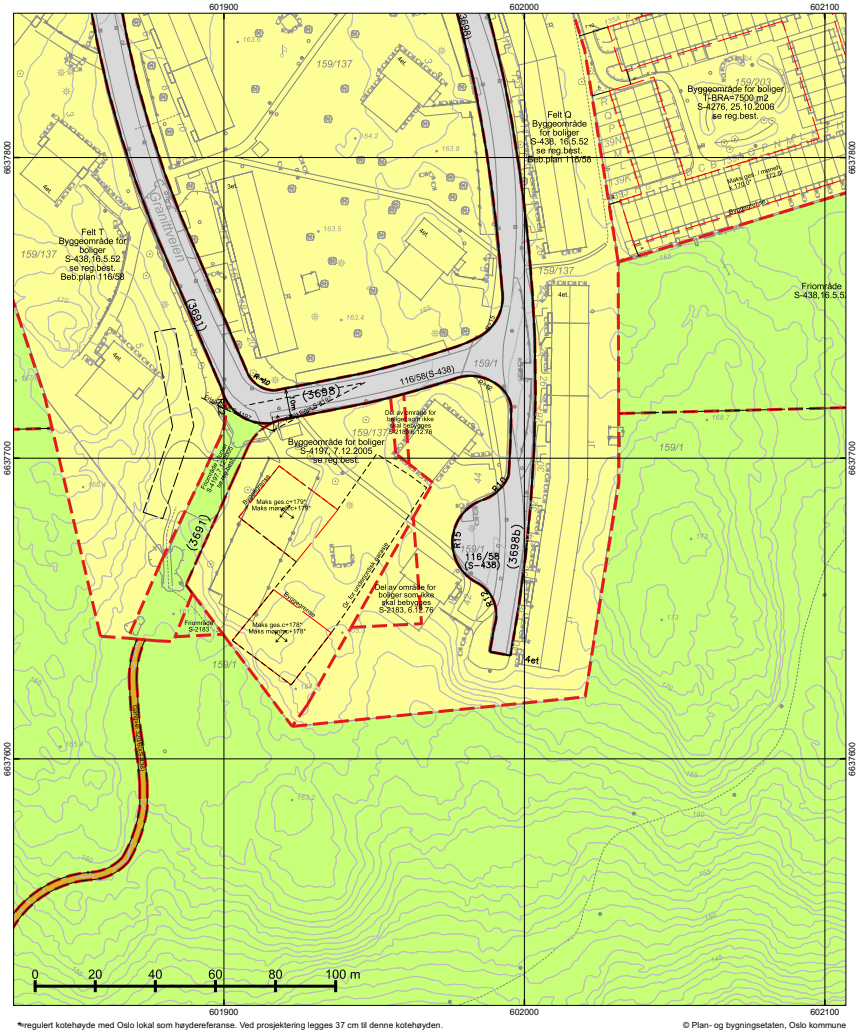
11-2 TAUSHETSPLIKT
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

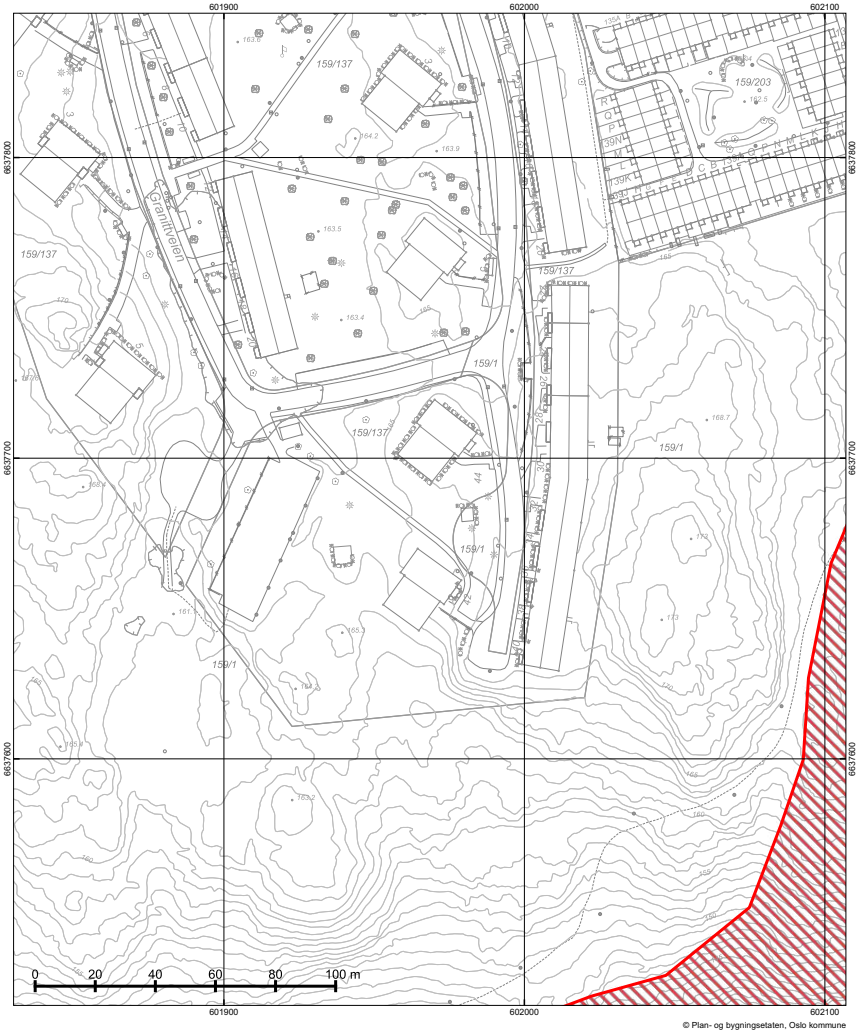
11-3 MINDRETALLSVERN
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

12. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

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

12-2 FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.


601900
602000
602100
6637900
6637700
6637600
Felt T
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
Byggeområde for boliger
T-ERA=7500 m2
S-4276, 25.10.2006
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-4197, 7.12.2005
se reg.best.
Friområde
S-438,16.5.5.
Friområde
S-2183
Del av område for bolig som ikke skal bebygges
S-2183, 5.12.79
Del av område for bolig som ikke skal bebygges
S-4276, 25.10.2006
Maks ges.c=179%
Maks mønsk.=178°
Maks ges.c=178%
Maks mønsk.=178°
Grusveien
Grusveien
Grusveien



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

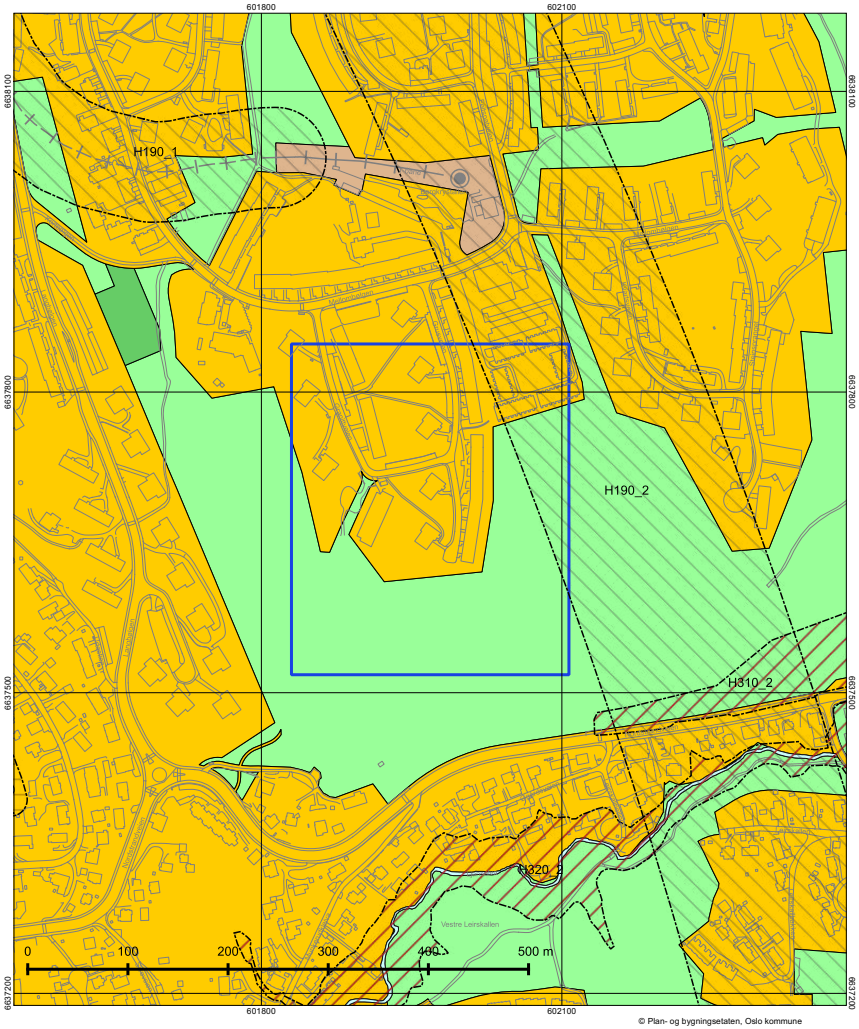
Dato: 04.11.2024
Bruker: hkn
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 325078/ 86500864
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: GRUSVEIEN 34
Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/137

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.11.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 325078/86500864
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

V071156

Endring i forbindelse med forstadsbanestasjon ,gnr. 159 bnr. 1, Pynten.

V071156 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 07.11.1956
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195603034
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-438

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-5027

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

Vedtaksdato: 27.02.2019
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201109678
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-5027
27.02.2019

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Bergkrystallen torg

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

Planens hensikt

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

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser til hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

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

1.2 Bevaring av trær

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

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

2.1.1 Utnyttelse

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

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

2.1.2 Plassering og høyder

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

2.1.3 Avkjørsel

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

2.1.4 Parkering og varelevering

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

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

Det kreves ikke bilparkeringsplasser for øvrige reguleringsformål utover det som angis i punkt 3.5.

Sykkel:
3 plasser per 100 m² BRA bolig
20 plasser per 10 årsverk i barnehage
Fra 18 plasser per 1000 m² forretning/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helsetjenester)/kontor

Deretter skal den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm gjelde.

Minimum 20 % av bilparkeringsplassene skal ha strømuttak for el-bil, med senere mulighet for tilretteleggelse for samtlige parkeringsplasser.

Minimum 5 % sykkelparkeringsplasser skal ha ladepunkt, og minimum 10 plasser skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler.

Minimum 50 % av sykkelparkeringen for boliger skal etableres i øverste garasjeplan.
Minimum 25 % av sykkelparkeringen på bakkeplan skal plasseres under tak. Sykkelparkering skal i størst mulig grad være sentral i forhold til inngangsparti på bygninger.
Det stilles ikke krav til bilparkering for næringsformål.
Varelevering skal skje fra torget.

2.1.5 Støy

Boliger kan etableres i gul støysone, forutsatt at de er gjennomgående eller har en stille side. Halvparten av oppholdsrom, herunder minimum ett soverom i hver boenhet, skal ligge mot stille side.

Støynivå på uteoppholdsareal på tak og på minst 50 % av felles uteoppholdsareal på terreng skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenseverdier i henhold til tabell 3 i T-1442/16.

Barnehage kan etableres i gul støysone, forutsatt at minst en fasade er mot stille side og at uteoppholdsareal har soner med støynivå under anbefalt grense i henhold til tabell 3 i T-1442/16.

2.1.6 Fjernvarme

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

2.2 Kombinert bebyggelse og anlegg bolig/forretning/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helsetjenester)/kontor/bevertning, vertikalnivå 1

Under terreng tillates kun boder, adkomst til parkeringsanlegg, tekniske rom og parkering for bil og sykkel.

2.3 Kombinert bebyggelse og anlegg bolig/forretning/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helsetjenester)/kontor/bevertning felt F1 samt boligbebyggelse, felt F2, vertikalnivå 2

2.3.1 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen skal ha flate tak. Det skal være helhetlig material- og volumoppbygging.
Det tillates ikke svalganger. Tekniske anlegg på tak som heis/trappeoppbygg, rekkverk, takterrasser, levegger, pergolaer og møblering av uteoppholdsareal skal integreres i bebyggelsens arkitektoniske utforming. Rekkverk for takterrasse skal utformes som del av fasaden og ha samme materialbruk..
Fasadene på blokka langs stasjonen skal brytes opp med variasjon i valg av materialer/fargebruk og ha en vertikal forskyvning på minimum 0,5 m sentralt i fasaden.
Parkeringsarealer tillates ikke eksponert som fasade med unntak av innkjøring til anlegget.
Det skal legges forretnings- og bevertningslokaler med en utadrettet karakter i 1. etasje mot torget. Det skal legges særlig vekt på at bygningsmassen bidrar positivt til miljøet på torget.
Førsteetasje i felt F1 skal ha høyde på minimum 4 meter. Fasade mot torget skal ha inngang fra torget og utformes med klart glass som hovedmateriale.
Balkonger skal utgjøre maks 40 % av fasaden. De skal være fritt utkragede og kan krage maks 2,0 meter utenfor veggliv. Balkonger kan krage utenfor byggegrensen/formålsgrensen. Mot torget skal høyde under balkong være minimum 7 meter.
Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Alle tak som ikke er en del av uteoppholdsarealet, skal opparbeides som grønne tak.
Likeretter for T-bane kan flyttes til sporområde eller inn i ny bebyggelse.

2.3.2 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Maks. 35 % leiligheter med 35-50 m² bruksareal (BRA). Minimum 50 % leiligheter over 80 m² bruksareal (BRA), hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² bruksareal (BRA) integrert.
I felt F2 skal leilighetene i 1. etasje gå over to plan.
Det tillates ikke leiligheter som ensidig vender mot nord eller nordøst. Alle leiligheter skal ha en stille side.

2.3.3 Krav til uteoppholdsareal for boliger

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal utgjøre minimum 20 % av total BRA bolig.
Minimum 75 % av dette skal være på bakken.
Samlet felles uteoppholdsareal skal utgjøre minst 450 m^2.
Minimum 50 % av uteoppholdsarealet på terreng skal være solbelyst minimum 5 timer 1. mai.
Uteoppholdsareal skal opparbeides parkmessig med hovedvekt på større tresorter, plen og en ballplass på minst 200 m^2 som plasseres sør for likeretteren. Uteoppholdsarealene skal ved utformingen av belysning, belegning, møblering og forskjellig type beplantning gi funksjonelle, varierte, opplevelsesrike og trygge muligheter for adgang, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsarealene skal legge til rette for aktiviteter som henvender seg til alle aldre og være felles møteplass for beboerne. Grunnbelysning og effektbelysning skal utgjøre en samlet arkitektonisk lyssetting i uterommet. Belysningen skal ikke være generende eller blendende for beboere i området, og lys som vender oppover skal begrenses. På nordsiden av blokken, langs T-banen, skal det være en sone med skjermende beplantning/forhage.

2.3.4 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten i målestokk 1:200. Planen skal vise utforming av uterealer for boligene, terreng og høydeforhold, vekstlag og beplantning, gangveg, oppholdsarealer, lekearealer, ballplass, sykkelparkering, faste utemøbler, belysning, materialbruk, adkomst for brannbil og avfallshåndtering. Utomhusplanen skal vise håndtering av overflatevann og takvann. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

2.4 Boligbebyggelse, felt F3

Felt F3 skal ha samme bestemmelser som den til enhver tid gjeldende boligregulering for eiendommen sør for felt F3.

2.5 Barnehage

2.5.1 Krav til uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealet skal være minimum 19,2 m² pr. barn. Barnehagenes uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten utenom barnehagens åpningstider.
Barnehagens uterealer skal utformes med varierte overflater i naturlige materialer og tilrettelegges for flerbruk, bevegelse og allsidig lek, både for større grupper, på tomannshånd og individuelt. Eksisterende trær skal bevares og suppleres med ny stedegen vegetasjon.
Det kan tilrettelegges for at bygningens takflate kan anvendes som utendørs leke- og oppholdsareal for barnehagen. Rekkverk skal i så fall utformes med transparent materiale og trekkes minst 1,5 meter inn fra fasadelivet.

2.5.2 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten i målestokk 1:200. Planen skal vise utforming av uterealer for barnehagen, terreng og

høydeforhold, vekstlag og beplantning, lekearealer, faste utemøbler, belysning, materialbruk og avfallshåndtering. Utomhusplanen skal vise håndtering av overflatevann og takvann. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1.1 Bruk

Torg, fortau, gangvei, annen veigrunn – grøntareal og parkeringsplasser skal være offentlig.

3.1.2 Dokumentasjonskrav

Det skal utarbeides en byggeplan og en belysningsplan for torg, fortau, gangvei, annen veigrunn – grøntareal og parkeringsplasser. Denne skal godkjennes av Bymiljøetaten i Oslo kommune før det kan gis rammetillatelse for bygging av disse anleggene. Byggeplanen skal vise utforming, møblering, beplantning, materialbruk og overganger til tilgrensende områder. Belysningsplanen skal beskrive grunnbelysning og effektbelysning.

3.2 Torg

Trær som er markert som trær som skal bevares skal kompletteres slik at det blir en sammenhengende trerekke langs det regulerte fortauet.
Torget skal utformes som et klart definert opparbeidet område med høy materialstandard og høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet. Materialbruk skal hovedsakelig være naturstein.
Torget skal utformes slik at det stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktivt av ulike brukere. Bruk av vegetasjon skal vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelse gjennom året. Lokal overvannshåndtering skal utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Det skal etableres allment tilgjengelige, ikke kommersielle oppholdsmuligheter og sitteplasser. Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan tillates.
Sykkelparkering skal plasseres og innordnes i sammenhengende figurer av f. eks. oppholdsmøbler, treplanting eller annen form for beplantning. Sykkelparkeringen skal ha en høy grad av tilgjengelighet.
Torget skal ha en grunnbelysning som understøtter torgets bruk og gjør det trygt å ferdes der også i sene kveldstimer. Belysningen skal skape en samlet arkitektonisk lyssetting i byrommet, og skal ikke være generende eller blendende for trafikanter eller beboere i området. Det skal tas hensyn til nattehimmelens mørke ved å begrense lys som vender oppover.
Det tillates i begrenset omfang løsninger for renovasjon på torg, så fremt dette er løsninger med oppsamling under terreng.

3.3 Fortau

Det skal opparbeides 3 m bredt fortau langs Mellombølgen og Feltspatveien som vist på plankartet. Ved avkjørselen til Feltspatveien skal fortauet være gjennomgående med nedsenket kantstein.

3.4 Gangvei

Det skal opparbeides gangvei som vist på plankartet.

3.5 Annen veigrunn – grøntareal

Mellom gangvei og plattform skal det opparbeides en beplantet sone i 1 m bredde som vist på plankartet.

3.6 Parkeringsplasser

Innenfor område regulert til parkering skal det anordnes minst 40 takoverdekkede sykkelparkeringsplasser.
Det skal også etableres 2 bilparkeringsplasser for barnehagen og 2 plasser til sporveiens personell. Parkeringsplassene for bil skal skjermes med vegetasjon. En av barnehagens bilparkeringsplasser skal være tilrettelagt og reservert for forflytningshemmede. Barnehagens bilparkering kan ha sambruk med andre funksjoner utenom barnehagens åpningstid.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

4 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse skal gangveg, fortau og torg som vist på plankartet være sikret opparbeidet.
Før det gis igangsettingstillatelse skal lettere fornyelse av asfalterte flater på plattformene på Bergkrystallen T-banestasjon, møblering på T-banestasjonen (belysning, informasjonselementer, lehus) og justering av plattformhøyden og -lengden være sikret opparbeidet.
Før det gis igangsettingstillatelse skal barnehagen være sikret opparbeidet.

5 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse for første felt av F1, F2 og barnehagen skal område for parkering som vist på plankartet og beskrevet i bestemmelsene være opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 27.02.2019 sak 26. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 05.03.2019

Kjersti Simonnæs, bem.

Oslo

S-2183

Endret reguleringsplan for gnr.159 bnr.1,136 og 137,Lambertseter, som reguleres til bygge-område for boliger og friområde.

S-2183 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 06.12.1976
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197601280
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

11658

Bebyggelsesplan for nabolaget Pynten.

11658 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 195802904

Vedtaksdato: 18.02.1958
Vedtatt av: Byplanrådet
Lovverk: Før BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-438

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-4197

GRANITTVEIEN/GRUSVEIEN.Endret reguleringsplan med regulerings- bestemmelser for gnr.159, bnr. 137.Endres til byggeområde for boliger og friområde-turvei

Vedtaksdato: 07.12.2005
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200304303
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200304303

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Reguleringsbestemmelser for: Granittveien/Grusveien, Gnr. 159, bnr. 137 og bnr. 1 (del av)

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket OP3-200304303 og datert 27.02.2004 og revidert 04.10.2004.

§ 2. Formål
Området reguleres til
- Byggeområde - boliger.
- Friområde - turvei.

§ 3. Byggeområde – bolig
Innenfor viste byggegrenser tillates maksimum gesims- og mønehøyder som vist på plankartet på inntil 4 etasjer. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige %-BYA = 20 %. Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i bebygd areal med 15 m^2 pr. plass og det tillates maksimum 7 parkeringsplasser på terreng. Boligbebyggelsen skal ha flatt eller tilnærmet flatt tak. Heisoppbygg tillates inntil 1 meter over regulert gesimshøyde. Bebyggelsen skal plasseres med hovedretninger som angitt på plankartet. En trafo, ett trapperom til garasjeanlegget og 2 sykkelskur kan oppføres utenfor byggegrenser med maksimum 130 m^2 BYA samlet og der ingen enkeltbygg er over 50 m^2 BYA. Trapprommet og sykkelskurene skal ikke ha gesimshøyde over cote + 168 og skal plasseres parallelt eller vinkelrett på boligblokkene. Det tillates 1900 m^2 garasjeanlegg som ikke skal inngå i bebygd areal. Garasjeanlegget skal ligge helt eller delvis under planert terreng, dvs. inntil 0,5 meter over ferdig planert terreng. Leilighetsfordelingen skal være minimum 50% 4- roms eller større og minimum 25% 3-roms eller større.

§ 4. Avkjørsel og parkering
Planområdet skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet. Parkering skal anordnes etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo. Minimum 5% av parkeringsplassene skal utformes for bruk av bevegelseshemmede og plasseres nær inngang til bebyggelsen.

§ 5. Utomhusplan
Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens § 93, skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde delen av tomta. Utomhusplanen skal være i målestokk 1:200 og blant annet vise lekeareal, trapperom til garasjeanlegget og sykkelparkering. Garasjeanlegg skal ikke, eller bare utbetydelig, gå over planert terreng. Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Utearealene skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

Oslo

S-438

Regulering av Lambertseter sør, gnr. 159,bnr. 1, Oslo.

Vedtaksdato: 16.05.1952

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195203177

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 62252, V041060, V210157, V200464N2, V250361, V220254, 25954, 13753, 45752, V071156, 68356, 70260, 11658, 9861, V020265, V020156, 2967, 42459, 19766, V180161, 56053, 57855, 44465, V220757N2, V041154N2, 81855, V290357, 13653, V270984N2, 7254, 32060, 46653, V030353, 58858, V270453, V191157, 18156, 7463, V210201, 10452, V080702

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se endringer i Vedt.21.02.2001(S-438) for Felt C , gnr.159 bnr.156
Se endringer i Vedt.08.07.2002(S-438) for Felt B , gnr.159 bnr.125

ad gnr.159,bnr.1,Lambertseter,Oslo.

Vedtektene lyder:

§ 1. Det regulerte område er begrenset med rød strek. De mørkegult betegnede gater skal være fasadefri, det vil si at private innkjørsler fra gaten ikke er tillatt uten etter tillatelse av reguleringsrådet.
De forskjellige byggefelter er betegnet ved en ytre byggelinje mot gate. Bebyggelsen skal holde seg innenfor denne. Hvert felt er betegnet med bokstav, og romertall og på egen liste er for hvert felt angitt hva slags bebyggelse som er tillatt på feltet, så som småhus rekkehus, åpen blokkbebyggelse med inntil et visst etasjetall og tettbebyggelse med etasjetall. Ved åpen blokkbebyggelse skal utnyttelsesgraden ikke være større enn 0,50 og ved rekkehus ikke over 0,25. Et felts utnyttelsesgrad er i dette tilfelle bebyggelsens brutto golvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med felts grunnareal helt frem til midte av tilstøtende lokal gate eller 8 meter inn på større gate, eller 8 m inn på tilstøtende offentlig friareal.
De enkelte byggs plassering kan ikke behandles uten på grunnlag av en samlet bebyggelsesplan som er godkjent for hele feltet. I samsvar hermed kan reguleringsrådet godkjenne bebyggelsens plassering, høyde og utforming.
Reguleringsrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i bebyggelsesplanene og i denne vedtekt innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Oslo.

§ 2. *Boliggrender,* feltene A-Æ.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes, vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser som hører til hver grend. Andre innretninger kan bare tillates av reguleringsrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.
2. Før bygningsanmeldelse innsendes for enkelte hus, skal reguleringsrådet ha seg forelagt og godkjent en plan i målestokk 1:500 for hvert felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasser, lekeplasser, beplantninger, planeringer m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
3. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av reguleringsrådet. Reguleringsrådet kan nekte oppført gjerde mellom eiendom mer som tilhører de enkelte rekkehusenheter. Likeledes kan reguleringsrådet nekte oppført gjerde i nabogrense for særlig små tomter bebygget med småhus. I så fall kan reguleringsrådet også nekte oppført innhegning mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige hensyn krever det. Videre kan reguleringsrådet nekte oppført gjerde i forbindelse med fellesarealer.

§ 3. *Forretningsstrøk, felt VI og VII.*
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. I bygningene kan innredes butikker, lager, mindre verksteder, kontorer og nødvendige birom, garasjer osv. Leiligheter for beboelse kan oppføres i egne hus eller innredes i forretningsgårder når dette godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomhet i strøket som etter reguleringsrådets skjønn er sjenerende for omgivelsene.
2. Gårdsplasser i kvartalene skal være til felles bruk for husene i kvartalet, og det skal anordnes mist en felles innkjørsel til gårdsplassen. Gjerder og andre hindringer for dette tillates ikke oppsatt. Anlegg for tømming av avfall, eventuelt for klestørk og andre lignende anlegg må plasseres etter bygningsrådets anvisning.

§ 4. *Fellesgrender, feltene I-V.*
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Bygninger kan oppføres for innredning av butikker, lager og verksteder som etter reguleringsrådets skjønn ikke virker sjenerende, dessuten av kontorer, garasjer,

barneanlegg, klubblokaler, møterom og lign. Boliger kan tillates i særlige tilfelle etter reguleringsrådets samtykke.
2 og 3 Beplantninger, gjerder og andre anlegg.
Særbestemmelser 2 og 3 for par.2,Boliggrender, får tilsvarende anvendelse.

§ 5. Industriarealer.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Reguleringsrådet kan forby virksomhet som etter dets skjønn er sjenerende for de tilgrensende boligstrøk. Boliger kan ikke oppføres i industristrøk.
2. Reguleringsrådet kan stille slike krav til anordning av gårdsplass og innkjørsel for bebyggelsen at parkering, lossing og lasting kan foregå på bedriftens egen grunn på tilfredsstillende måte.

§ 6. Parker, angitt med grønt på planen.
Parkanleggene og beplantningene i de forskjellige strøk skal sammen med de offentlige parker inngå i en felles parkplan for hele området.

§ 7. Offentlig bebyggelse, felt VIII,IX,X.
For offentlige bygninger gjelder ikke bestemmelsene om høyde og etasjeantall når bygningen føres opp av brannfast materiale.

Fellesbestemmelser.

§ 8. I forbindelse med byggemelding for det enkelte hus skal innsendes takplan som viser alle oppbygg over tak. Planering, terrengmurer og andre ytre anlegg i tilknytning til bygningen skal inntegnes på situasjonsplanen.

§ 9. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 10. Unntak fra disse vedtekters par. 2,3,4,5 og 8 kan hvor særlige grunner taler for det tillates av reguleringsrådet innenfor bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Oslo

S-1179

Endret reguleringsplan av Bergkrystallen stasjon, Oslo.

S-1179 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196501323

Vedtaksdato: 12.01.1965
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

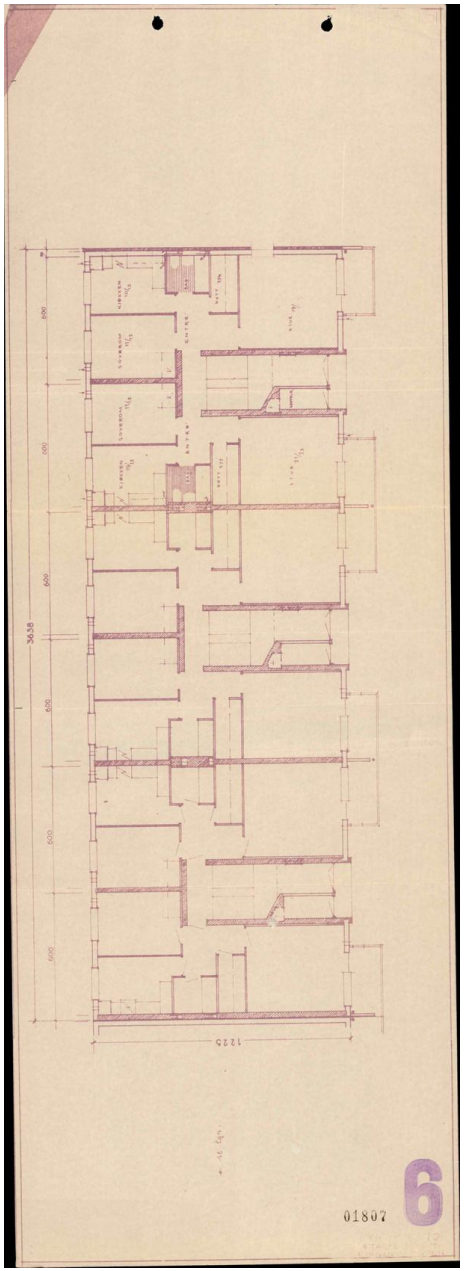
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

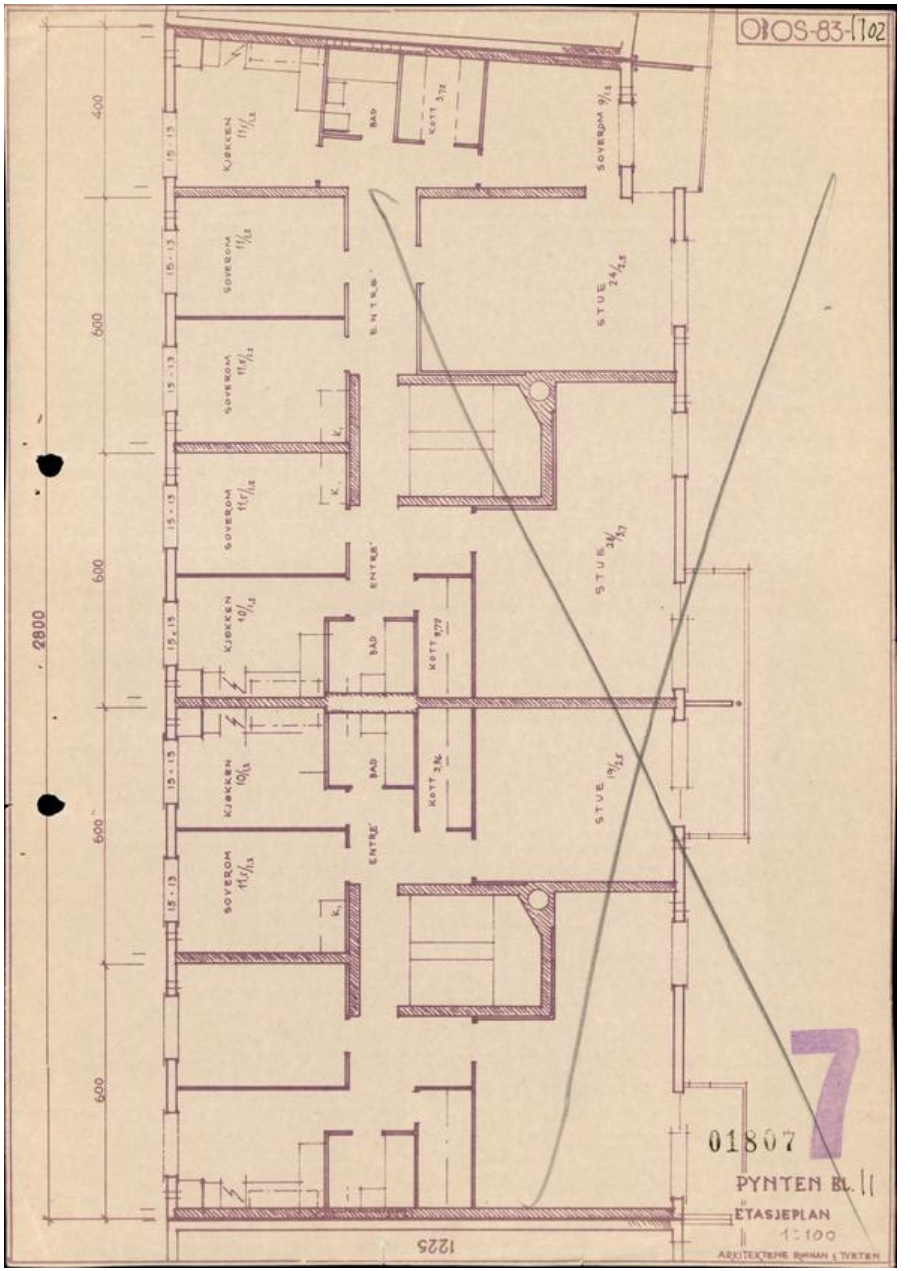
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

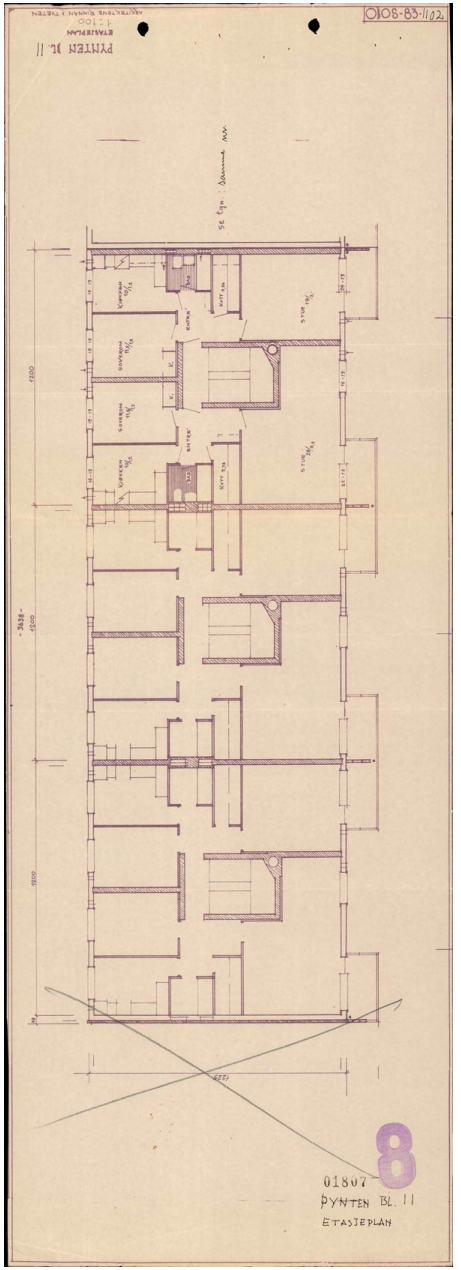
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

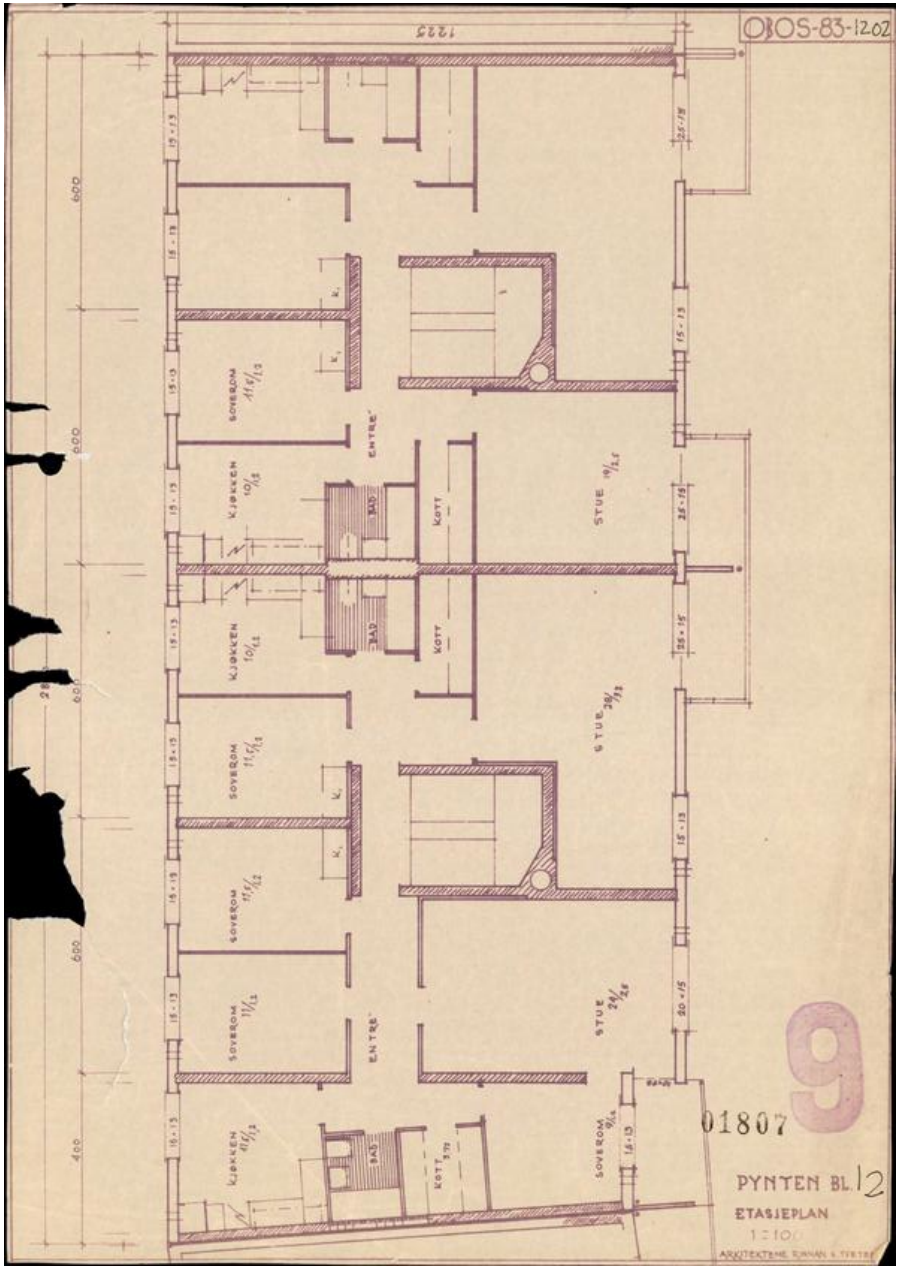
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

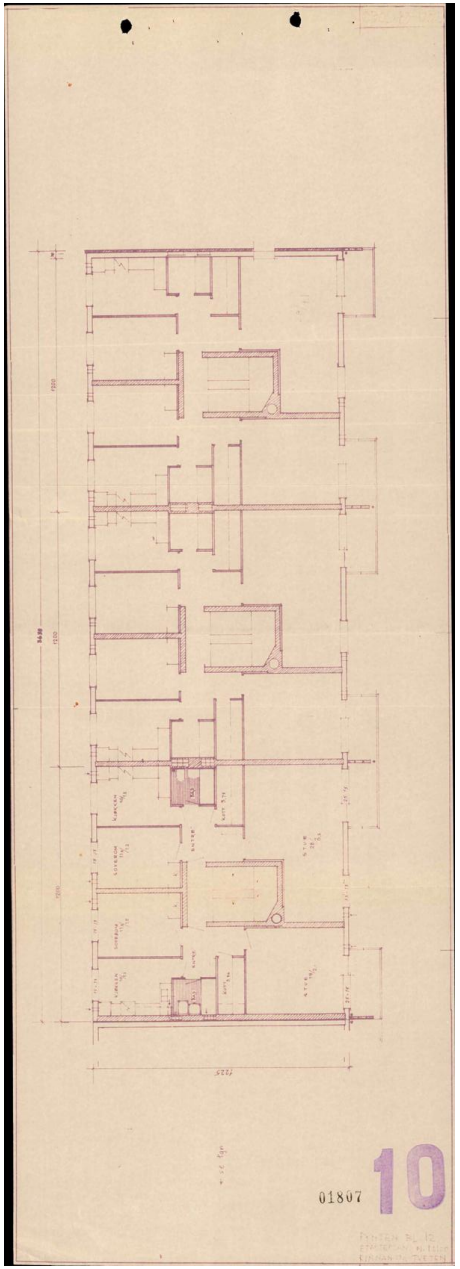
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA


01807
6


OIOS-83-1102
2800
3658
1225
01807
7
PYNTEN BL. II
ETASJEPLAN
1:100


0108-83-1102
PYNTEN BL. II
ETASJEPLAN
01807
PYNTEN BL. II
ETASJEPLAN
8


0108-83-12.02
SOVEROM
KJØKKEN
ENTRE
BAD
KOTT
STUE
01807
PYNTEN BL. 12
ETASJEPLAN
9


01807
10

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SansBygg AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201300600-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Morten Trydal	Dato: 12.02.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRUSVEIEN 22 - 40	Eiendom:	159/137/0/0
Tiltakshaver:	Pynten borettslag	Adresse:	Mellombølgen 50, 1158 OSLO
Søker:	SansBygg AS	Adresse:	Postboks 84 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - GRUSVEIEN 22 - 40

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

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201300600			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Ledningskart			1/7

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

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.02.2015 av:

Morten Trydal - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

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

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse): 159/0137 Grusveien 22-40 Blokk 11-12

Arbeidets og bygningens art: Fasadekledning og nye vinduer

Journalnr.: 88/0092

Innlevert: 08.01.88

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

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

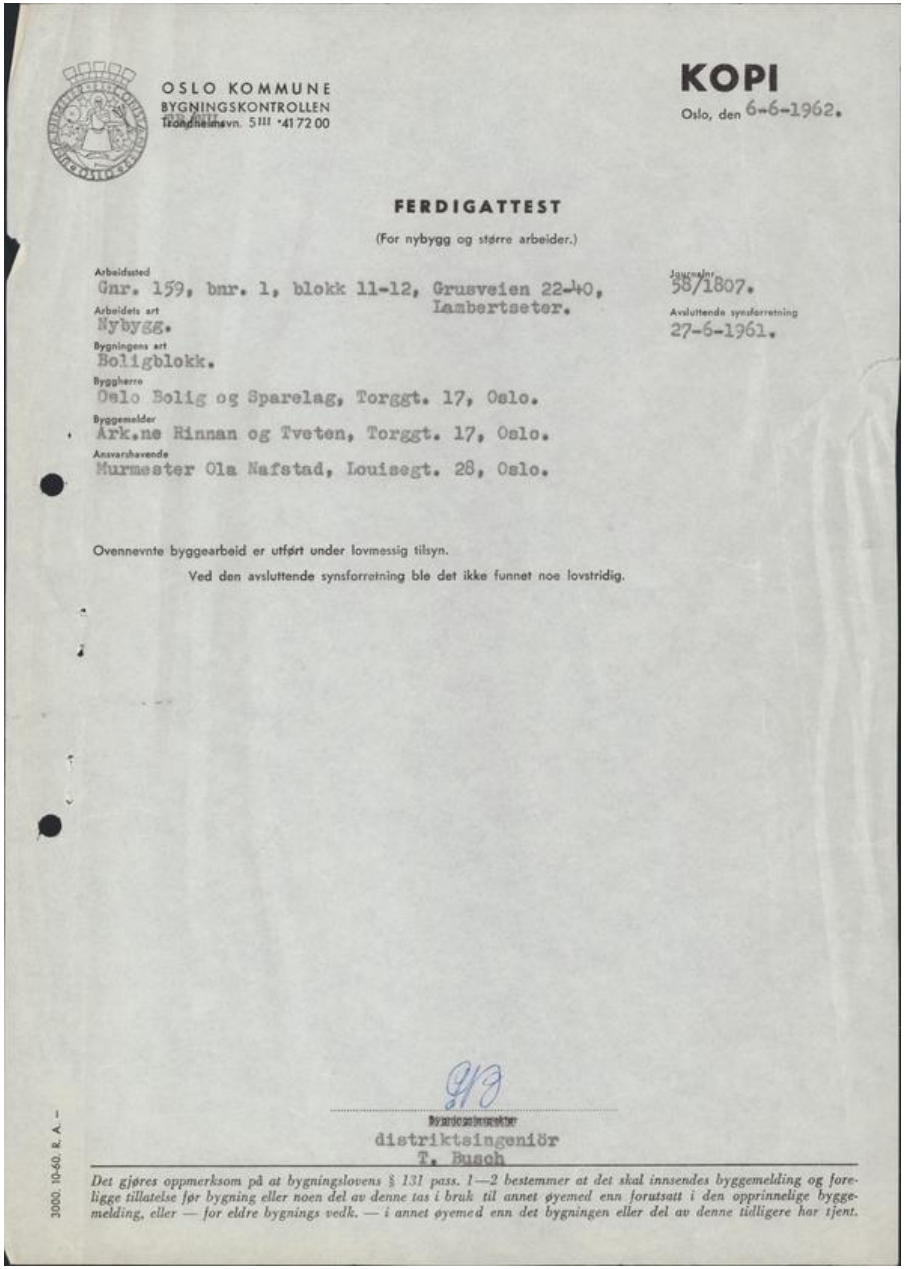
Ansvarshavende: Avd. leder Frank Haugen Tak 7

30-6-88	Byggetillatelse 2/8-88	FERDIGKONTROLL	
A 7-7-88	Byggetillatelse	Brukstillatelse	
A		Tilskr. mangler:	

UTTALELSER			APPROBASJON			Tillat påvist	Gravetillatelse	
Byplankont.			Dato 24/3-88	N.nr. 1340				
Helseråd				Bet. 5/5-88	B			
Brannvesen			Dato Tillegg 19/7 88	N.nr. 3832	b1			
				Bet. 30/9 88	C			Mangler rettet 22/10-91
			Dato	N.nr.	D			Pipeattest
				Bet.	E			Hageattest
			Dato	N.nr.	F			Heisattest
Gransking	Flaaten 20/1-			Bet.	G			Refusjon
	Bugselli 26/1-		Dato	N.nr.	H			
				Bet.	I			
			Dato	N.nr.	J			
				Bet.	K			Ferdigattest 6/11-91

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

Nr 12.007X Sem & Stenersen A/S, Oslo. 11-78 8-2



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III ☎ 41 72 00

KOPI

Oslo, den 6-6-1962.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 159, bnr. 1, blokk 11-12, Grusveien 22-40, Lambertseter.

Journalnr.
58/1807.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
27-6-1961.

Bygningens art
Boligblokk.

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

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

Ansvarshavende
Murmester Ola Nafstad, Louisegt. 28, Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Byggeinspektør
distriktsingeniör
T. Busch

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

3000. 10-60. R. A. –

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Pynten Brl. v/Langmo
Grusveien 16

1158 OSLO

Lillejord, Jan
Edv.Munchsv.97

1063 OSLO

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

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

FERDIGATTEST

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

HJA.Rasch-Olsen
Overingeniør

Anatole Ouedraogo
Ing.I

Grusveien 34

Nabolaget Pynten - vurdert av 146 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lambertseter skole (1-10 kl.)	**14 min**	
665 elever, 39 klasser	1.1 km	
Karlsrud skole (1-10 kl.)	**25 min**	
548 elever, 36 klasser	1.8 km	
Munkerud skole (1-7 kl.)	**25 min**	
698 elever, 28 klasser	1.9 km	
Lambertseter videregående skol...	**27 min**	
825 elever, 30 klasser	2 km	
Holtet videregående skole	**9 min**	
325 elever, 21 klasser	4.4 km	

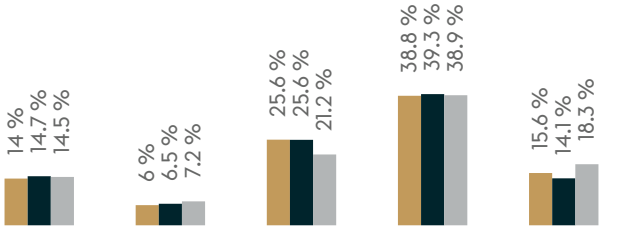
Offentlig transport

Bergkrystallen T	**5 min**	
Linje 4B, 4N	0.3 km	
Bergkrystallen	**5 min**	
Linje 1, 4	0.4 km	
Bråten	**8 min**	
Linje 13, 19	2.6 km	
Nordstrand stasjon	**10 min**	
Linje L2	4.1 km	
Oslo S	**14 min**	
Totalt 24 ulike linjer	8.6 km	

Barnehager

Mellombølgen barnehage (1-5 år...	**6 min**	
216 barn	0.4 km	
Langbølgen barnehage (1-5 år)	**11 min**	
70 barn	0.9 km	
Steinspranget barnehage (1-5 å...	**12 min**	
83 barn	0.9 km	

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 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Granittveien balløkke	1 min
Mikrobølgen ballplass	10 min
SATS Lambertseter	17 min
EVO Lambertseter Senter	21 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 89/100



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 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 %. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 5-0423/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Grusveien 34 1158 OSLO

Betegnelse: Gnr 159, bnr 137 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no