

Smeltedigelen 4

2 soverom | 66 kvm | Andelsleilighet





Velkommen til

Smeltedigelen 4

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
29	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Lys og strøken 3-roms hjørneleilighet med solrik balkong på 16 kvm - 5.etasje med heis - Fyring/vv inkl. - Garasjeplass

Prisantydning	6 500 000,-
Omkostninger	10 346,-
Totalpris	6 510 346,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 417,-
BRA-i	66 kvm
Soverom	2
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	2014
Eierform	Andel

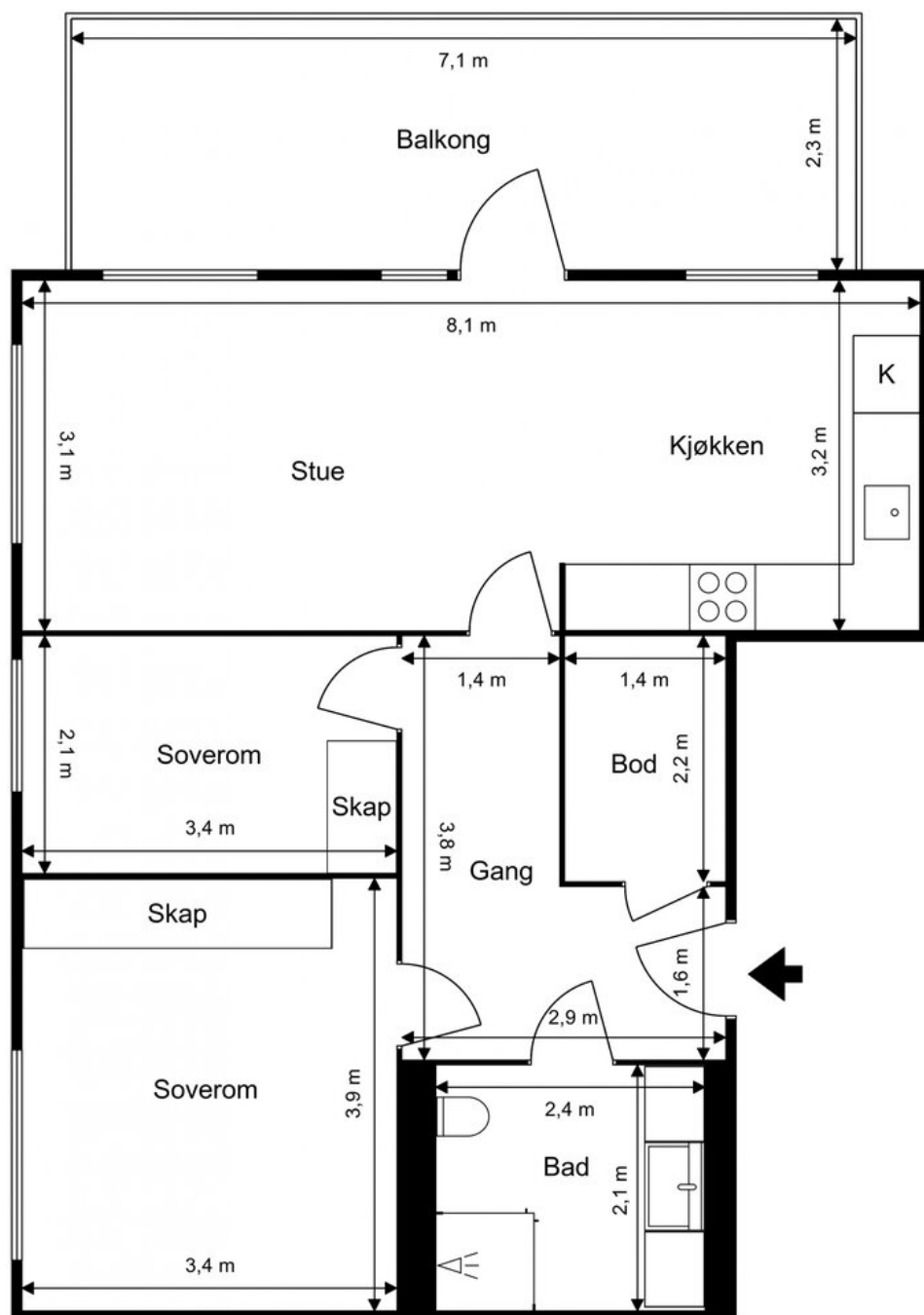
Kort fortalt

Velkommen til Smeltedigelen 4! En lys og strøken 3-roms hjørneleilighet i et moderne bygg fra 2014. Leiligheten ligger fint til i byggets 5.etasje med store vindusflater og en herlig balkong på 16 kvm.

Leiligheten ligger i populære Kvernerbyen med kort vei til servicetilbud, dagligvare, serveringssteder og flotte turområder.

- Hjørneleilighet med store vindusflater
- Fantastisk sørvestvendt balkong på 16 kvm
- Romslig stue- og kjøkkenløsning
- Stilrent kjøkken med medfølgende hvitevarer
- Delikat baderom oppgradert i 2018
- To fine soverom med garderobeskap
- 5.etasje med heisadkomst
- Innvendig bod og kjellerbod
- Garasjeplass med mulighet for lader
- Akonto oppvarming og varmtvann
- Balansert ventilasjon
- Veldrevet borettslag

Smeltedigelen 4 5. etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
 Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
<https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0411/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Smeltedigelen 4, 0195 OSLO
Gnr 236, bnr 230 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 48 i Pelton Borettslag, org.nr. 913042506

Selger
Ragnhild Bratli

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
850,- (Administrasjonsgebyr garasje plass)
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

10 346,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 846,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

6 510 346,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 519 846,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2014

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer

BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 71 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 66 kvm.
Total BRA: 66 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.
TBA: 16 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 5. etasje og inneholder gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken og bod. Fra stuen er det utgang til en balkong på 16 kvm.

Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod på ca. 5 kvm.

Parkering

Andelen har bruksrett til garasje plass nr. 57 i felles lukket garasjeanlegg.

Det er kr 200,- pr. mnd for plassen og dette er inkludert i felleskostnadene.

OBOS tar et gebyr for eierskifte av plassen på kr 850.

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

Bruksrett til parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til.

Parkeringsplassene kan leies ut til andelseiere i borettslaget.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad i 2018, tidligere eier sin tid.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2025 i salgsoppgave

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapp, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Tilstandsrapport fra 2025 i salgsoppgave

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leiligheten ligger i byggets 5. etasje + garasje/bodanlegg. Heis adkomst. Oppgradert bad fra 2018 og kjøkken fra byggeår. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes.

Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,66m i stue. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,31m i bad. Leiligheten ventileres med balansert ventilasjon. Sørvest-vendt balkong på ca. 16m² med adkomst fra stue.

Byggemåte:

Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og innfelt med bindingsverk av tre. Fasade er kledd med fasadeplater og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer/balkongdør med 3-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling

-fuktsvelling i underkant av dørblad.

Våtrom: Bad - Overflate gulv

- lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.

Våtrom: Bad - Dokumentasjon

- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Varmesentral Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

Varmtvannsbereder Det er felles opplegg for varmtvann.

Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin

Innbo og løsøre

Hvitevarene på kjøkkenet medfølger.

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

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 form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

Energimerking på boligen er C

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med vannbåren varme via radiatorer.

Det er elektriske varmekabler i badegulv.

A-konto oppvarming er inkludert i felleskostnadene og Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 417,- pr. mnd.

Inkluderer: Akonto oppvarming og varmtvann, internett, garasje, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

Herav:

A-konto oppvarming: 239,-

Garasje: 200,-

Felleskostnader: 4 978,35,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 613 919,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 6 455 675,- pr. 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget

Generelt om borettslaget:

- Borettslaget består av 135 leiligheter.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
- Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
- Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2022: Vedlikeholdsspyling røranlegg

2021: Oppgradert lekeplass

2020: Byttet til LED-lamper fellesarealer

2019: Etablert infrastruktur lading

2019: Rehabilitering grøntområder/uteområder

Vanninntrenginger fra balkonger/terrasser

Styret har de siste årene arbeidet med å rette en konstruksjonsfeil som førte til at vann kom inn i flere leiligheter fra en takterrasse med feil fall i gulvet i bygg A. Dette er nå utbedret gjennom montering av en pergola/tak over den øverste terrassen som leder vannet bort.

Dessverre ser vi samme problem i en annen stamme av leiligheter i Freserveien 12. Lekkasje skyldes feil helling på balkonggulv hvor vann trenger inn bak og inn i underliggende leilighet. Skaden er meldt til

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

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold av bygg- og fellesområder. Innkalling med protokoll fra årsmøte 2026 følger vedlagt.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett med meldefrist 24.08.2026. 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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208572067

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,14%

Restsaldo 139 287 596,24

Innfrielsesdato: 30.10.2054

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Ja

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

Andelen som selges, har nedbetalt sin andel av fellesgjelden.

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde regnskapsåret 2025 et årsresultat på kr. 13 942 520,-

Regnskapet og øvrige dokumenter for borettslaget ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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,- og faktureres kjøper direkte.

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring

Polisenr. 90563945

Tomt

Beskrivelse av tomt

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 i et sentralt og populært boligområde i Kværnerbyen i Oslo kommune. Bydelen er bygd på Kværner Brugs gamle tomt og har sentral beliggenhet med kort avstand til Gamlebyen, samt Bjørvika, der Operaen og Oslos nye finansdistrikt allerede er etablert. I

dette området vil det de kommende årene åpnes praktfulle bulevarer med en rekke nye forretninger og restauranter. En kort spasertur unna har du blant annet Ladegården Café hvor du kan sitte ute i solen i sommerhalvåret og nyte en italiensk steinovnsbakt pizza servert med noe godt i glasset. Det er i tillegg gangavstand til Bjørvika og Sørenga. Langs Barcode er det flere restauranter som Vaaghals, Nodee Barcode og Nodee Sky. Flere cafeer, butikker og SATS treningssenter finner du også her. Om sommeren er det også bademuligheter på Sørenga bad, samt et ytterligere tilbud av restauranter med uteservering på bryggen. Det er også kort vei til Tøyen, med ca. 20 minutters gange kommer du til Tøyen torg der du finner hyggelige steder som Postkontorets pizza og øl. Grønland med sitt yrende folkeliv med spennende, særpregede butikker ligger også i gangavstand fra Kværnerbyen.

Kværnerbyen byr på treningssenter, kort vei til idrettshall, samt Jordal sportspark med bl.a. fotballbane, skøytehall, amerikansk fotball og skateanlegg m.m. Det er etablert fine grøntområder med vannspeil, hyggelige møteplasser og torg i nærområdet.

En rekke parker og fine rekreasjonsområder ligger i gangavstand, blant annet Klosterenga kulturpark, Middelalderparken med Middelalder festivalen, samt Tøyenparken med Tøyenbadet og Botanisk hage. Ekeberg med parken, sletta og EKT er lett tilgjengelig med 34- og 74- bussene. Langs Alnaelva kan man gå inn mot Svartdalen med flotte skogsområder for både turgåere og mosjonister. Svartdalsskogen som er Oslos siste urskog har fine turstier og er et ypperlig sted for å ta seg en joggetur. Gjennom Kværnerbyen går vannspeilet en liten kanal med dam. I vinterhalvåret kan du ta frem skøytene, og om sommeren er dette et fint sted å samles eller gå tur. Kværnerbyen er pent opparbeidet med elementer fra gamle Kværner Brug. Enkel adkomst til Manglerud Bad og Østensjøvannet med 70-bussen som går like ved boligen.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Kiwi i Kværnerbyen og Rema 1000 på Vålerenga. I Kværnerbyen finner du også treningssenteret Fitnessroom, apotek, frisørsalong, neglesalong, renseri. Posten og Postnord har satt ut pakkebokser i Kværnerbyen. Nærmeste postkontor er post i butikk hos Coop Extra i St. Halvardsgate, kun en liten spasertur fra boligen. Søndagsåpen nærbutikk i Konows gate.

Ønsker du ytterligere servicetilbud byr Barcode/Bjørvika, Oslo City, Byporten, Aker Brygge og Grønland Basar og de øvrige handlegatene i sentrum på et rikt og variert utvalg. Ulike kafeer, barer og restauranter ligger godt innen rekkevidde.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen fra 2019.

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 byggeområde for bolig, forretning og bevertning iht. reguleringsbestemmelse S-4198. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Pågående byggesaker:

Freserveien 2, 4, 6, 8, 10, 12 - smeltedigelen 4 - 6 - Innglassing av balkonger. Saksnummer: 202609001
Smeltedigelen 1 - bruksendring og etablering av dagligvarebutikk i lokaler i 1. etasje - Coop Extra. Saksnummer: 202507907
Turbinveien 13 - reparasjon av brannskader - H0606, H0706 og H0803. Saksnummer: 202509546
Turbinveien 28 - forhåndskonferanse - bruksendring til forsamlingslokale. Saksnummer: 202607759
Freserveien 1 - oppføring av kontorbygg. Saksnummer: 202509416

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 ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/236/230:

01.07.2013 - Dokumentnr: 541677 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40

03.10.2014 - Dokumentnr: 845268 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 9056/9530

Snr: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 134/9530

Snr: 3

Formål: Næring

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 89/9530

Snr: 4

Formål: Næring

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 97/9530

Snr: 5

Formål: Næring

Sameiebrøk: 76/9530

Snr: 6

Formål: Næring

Sameiebrøk: 78/9530

Gjelder denne registerenheten med flere

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 borettslaget 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 og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaklinformasjon, 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

Eiendomsめglere 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 dekningsalg 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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglervederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 750,-

Samlet skal selger betale kr. 143 650,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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 24. august 2026

Ansvarlig megler

Maria Valentinsen Løken, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97498874

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6

0171 Oslo

Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Smeltedigelen 4

Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 184 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	11 min ⚡ 0.8 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	14 min ⚡ 1.2 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	20 min ⚡ 1.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	12 min ⚡ 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	7 min 🚶 2.9 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	16 min ⚡ 1.3 km
Hersleb videregående skole	8 min 🚶

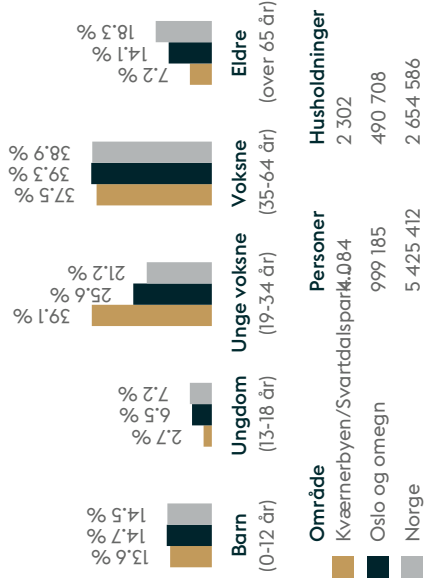
Offentlig transport

🚶 Kværnerbyen Linje 54	2 min ⚡ 0.1 km
🚶 Oslo Hospital Linje 13, 19	15 min ⚡ 1.2 km
🚶 Ensjø Linje 1, 2, 3, 4	21 min ⚡ 1.7 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 🚶 2.3 km
🚶 Oslo Gardermoen	34 min 🚶

Barnehager

Kværnerbyen Fus barnehage (0-5... 76 barn	3 min ⚡ 0.2 km
Kværnerdalen barnehage (0-5 år... 304 barn	6 min ⚡ 0.5 km
Eitilistad Fus barnehage (1-5 ... 72 barn	8 min ⚡ 0.6 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

⚽ Vålerenga skole	10 min
⚽ Jordal ballbane og skatepark	12 min
🏋️ FitnessRoom Kværnerbyen	1 min
🏋️ Mudo Gym Etterstad	13 min

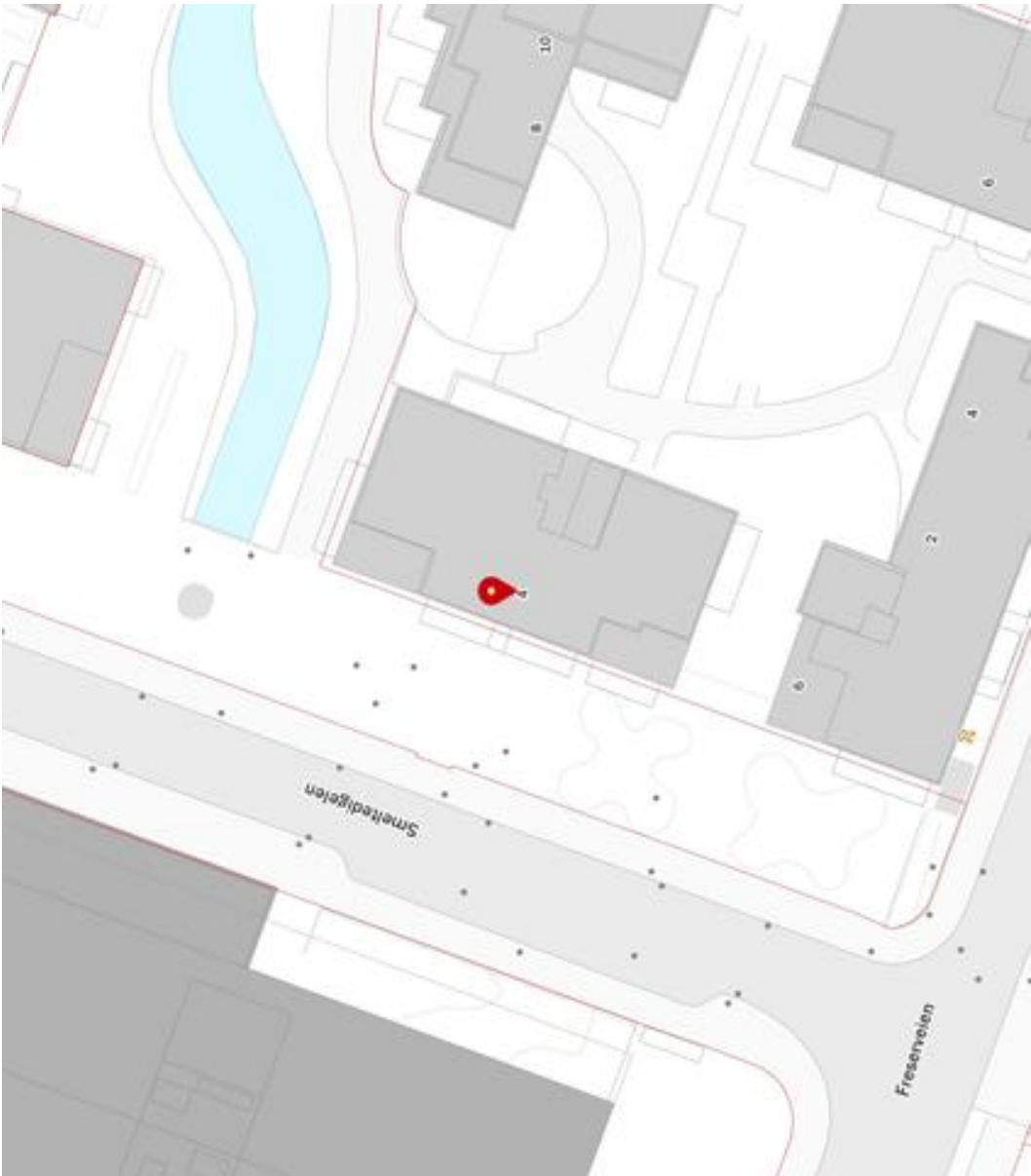
«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Copyright © Finn.no AS 2026



Smeltedigelen 4 0195 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2014

BRA: 71 m²

BRA-i: 66 m²

Rapportdato: 20.8.2026 (Gyldig til 20.8.2027)



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

12

TG-2

3

TG-3

0

TG-IU

3

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling	-fuktsvelling i underkant av dørblad.
Våtrom: Bad - Overflate gulv	- lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
Våtrom: Bad - Kontroll i tiliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.8.2026

Rapportdato
20.8.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Ragnhild Bratli**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **If forsikring.**

Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**



Om bygningssakkyndig:

Ansvarelig for utarbeidelsen av denne taktrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Smeltedigelen 4, 0195 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	236	Bruksnr:	230	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	48	Leilighetsnr:	H0504		
Byggeår:	2014 - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten ligger i byggets 5. etasje + garasje/bodanlegg. Heis adkomst. Oppgradert bad fra 2018 og kjøkken fra byggeår. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,66m i stue. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,31m i bad. Leiligheten ventileres med balansert ventilasjon.

Byggemåte:

Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og innfelt med bindingsverk av tre. Fasade er kledd med fasadeplater og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer/balkongdør med 3-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse
----	-------------

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	66	66 Romfordeling: Gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken, bod.	0	0	16
Kjellerbod	5	0	5 Romfordeling: Bod.	0	0
Totalt m²	71	66	5	0	16

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på ca. 5m² (medtatt som BRA-e). Gitterløsning. Merket: 6006.

Eier opplyser at leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasjeanlegg. Merket: 57.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong stue

TG-1

Type	Balkong
Sørvest-vendt balkong på ca. 16m ² med adkomst fra stue.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering	TG-1
Det registreres alger/mose på overflate. Vask anbefales med kjemikalier som er beregnet for formålet.	

6.2 Vinduer og dører

TG-1

Beskrivelse	
Vinduer/balkongdør med 3-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra 2017 og byggeår. Innerdører fra byggeår.	
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei
Oppsummering	TG-1
Kosmetiske skader på innerdør.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type	Betongdekke
Resultat skjevhetmåling	
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 2mm over 2 meter.	
Oppsummering	
TG-1	

6.4 Kjøkken

TG-1

Beskrivelse	
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Kjøkken fra byggeår og type Atlas. Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 38mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med 1 1/2 kum og ettgreps armatur fra Rubitor. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp og mikroovn. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Side-by side kjøleskap med vann og isbiter funksjon.	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereider/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei
Oppsummering overflater og innredning	
TG-1	
Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder.	
Type avtrekk	
Mekanisk	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering avtrekk	
TG-1	
Avtrekk fungerer ved enkel test.	

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Lovligheten er kontrollert opp mot godkjente byggetegninger. Kopi av tegning er vedlagt som et vedlegg. Den eneste endringen som er utført er dørplasseringen til soverom 2. Døren er flyttet til gangen.	

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Det er montert sprinkleranlegg i himling/vegg.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i gang via felles anlegg.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannslukningsapparat er kontrollert i 2026.	

6.6 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Avløpsrør fra byggeår.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Ikke kontrollert
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-1
Avløpsrør fungerer som tiltenkt.	

6.7 Vannledninger

TG-1

Type vannledninger	Plast (rør i rør)
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Vannrør fra byggeår.	

Er det montert fordelerskap?	Ja
Fordelerskap er plassert i himling i bad. Stoppekran er plassert i fordelerskap.	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	Nei
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekransen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Stoppekran fungerer, men stopper funksjonen for kran til varmtvann er knekt, slik at man kan overskru kranen 360 grader. Utskiftning anbefales når kranen begynner å lekke.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.8 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i bod.

Beskrivelse	
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. 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. Etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Nei
Det er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg: 2017: Arbeider i forbindelse med oppgradering av bad. Datert: 31.10.2017, utført av Elektro- Sivert Installasjon AS. 2014: El-anlegg fra byggeår. Datert: 18.02.2014, utført av Sæther Elektriske AS.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering Det er iht. eier ikke utført arbeider siden anlegget var nytt, på bakgrunn av det legges det til grunn at komplett dokumentasjon for anlegget er fremlagt.	

6.9 Vannbåren varme

TG-1

Type anlegg	Radiatorer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på anlegget.	

TG-1

6.10 Varmesentral

TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.	

TG-IU

6.11 Varmtvannsbereder

TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.	

TG-IU

6.12 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert anlegg med tilluft på soverom, stue og kjøkken samt avtrekk fra kjøkken og bad.	
Når var anlegget nytt?	Byggeår.
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	Ukjent.
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollert
Ikke adkomst til filter leiligheten da dette er felles for bygget.	
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	Nei
Oppsummering	TG-1
For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig.	

6.13 Våtrom: Bad

TG-2



Sluk i bad.

Generell beskrivelse	
Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad med nye overflater og membran i 2018. Sluk fra byggeår.	
Overflate vegg/himling	
Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Fuktsvelling i underkant av dørblad.	
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Oppsummering overflate vegg/himling	TG-2
Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dør og karmfliser bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastningen i rommet.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Ja
Observerte avvik: Lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.	

Oppsummering overflate gulv

TG-2

Når lekkasjevann fra installasjoner ikke ledes til sluk, vil vann ved lekkasje kunne spre seg til omkringliggende overflater og konstruksjoner. Forholdet medfører økt risiko for skjulte fuktskader, materialnedbrytning og skade på tilstøtende rom eller bygningsdeler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Smøremembran under flis med ukjent utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørstreskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	

TG-1

Sanitærutstyr

Type utstyr	Annet
Servantinnredning med en bredde på ca 140cm og glatte fronter. Heltre benkeplate med en tykkelse på 28mm. Nedfelt servant med ettgrep armatur fra Grohe. Veggskap i glatt utførelse på vegg. Innfelt speil på vegg. Hånd og regndusj armatur fra Grohe. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og veggmontert wc.	

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Observerte avvik: Kosmetiske skader på fronter til servantskap.	
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Vegghengt wc med utenpåliggende sistene.	
Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Oppsummering ventilasjon	TG-1
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørbled. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsone uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.	
Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei
Oppsummering kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsone uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja
Observerte avvik: Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt	
Beskrivelse: .	
Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhentning av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.	

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Skadedyr og fuktkrevende insekter

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

5. etasje





Signing Information

Side 1/1



Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ragnhild Bratli

9578-5999-4-3738298

2026-08-14 09:18:51



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
14. aug. 2026

Oppdragsnummer
5-0411/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Smeltedigelen 4, 0195 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Ragnhild Bratli

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. november 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3919311
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad i 2018 , tidligere eier sin tid.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke kjennskap til det.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2025 i salgsoppgave

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra 2025 i salgsoppgave

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0411/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn

Ragnhild Bratli

Dato

2026-08-14

Identifikasjon



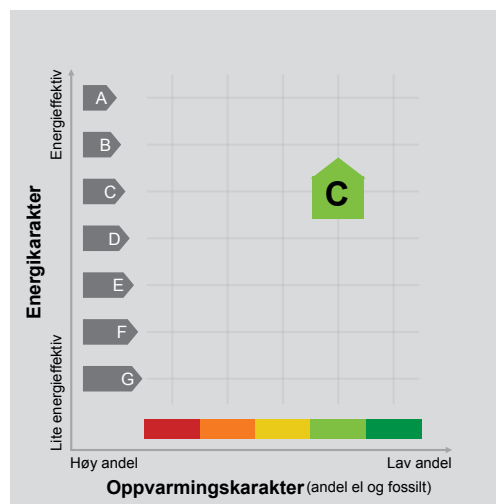
Ragnhild Bratli



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Smeltingen 4
Postnummer	0195
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	236
Bruksnummer	230
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300292007
Bruksenhetsnummer	H0504
Merkenummer	Energiattest-2025-148963
Dato	29.07.2025
Innmeldt av	Reinertsen



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.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Johanne Skogseide
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: j.skogseide@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0411/26 .

Vår ref.: 0676-1-6006

Dato: 13.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: PELTON BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 913042506
Andelseier: Bratli, Ragnhild
Medeier:
Leilighetsnummer: 6006
Adresse: Smeltedigelen 4, 0195 OSLO
Andelsnummer: 48
Gnr. 236
Bnr. 230

Borettsinnskudd: Kr. 945 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 3919311.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 90563945.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208572067
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	139 287 596,24
Innfrielsesdato:	30.10.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 417,35,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto oppvarming	239,00	
Lån nr: 9820857206; Kapitalkostnader IN lån 1	0,00	
Lån nr: 9820857206; Kapitalkostnader IN lån 1	0,00	
Garasje	200,00	
Felleskostnader	4 978,35	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	15,-
Fradragsberettigede kostnader:	64 135,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	1 178 469,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208572067
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

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

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik

at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristin Moseby pr. e-post: kristin.moseby@obos.no eller telefon: 22 86 54 60.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignumner 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 styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Christoffer Eid Wiig, e-post: pelton@styrerrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarse forkjøpsrett	kr	8.406,-

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
-------------------	--------------	--------------------

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget 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



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 676

PELTON BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i PELTON BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/676>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i PELTON BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Rådgiver Kristin Moseby som møteleder

Forslag til vedtak

Kristin Moseby er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret innstiller Cem Olcan til å signere protokollen

Forslag til vedtak

Cem Olcan er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0676 Årsrapport og styrets arbeid for Pelton borettslag PDF.pdf

2. 676 PELTON BORETTSLAG - Revisjonsberetning.pdf

3. 0676 Årsregnskap 2025 Pelton Borettslag.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

Sak 6

Andre godtgjørelser til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Honoraret ligger i budsjett 2026 under personalkostnader.

Styrets innstilling

Styret foreslår at andre honorarer settes til kr 25 000.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at andre honorarer settes til kr 25 000.

Sak 7

Miljøtiltak - Oppgradering av sykkelboder og vaskestasjon for sykler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

Saken er fremmet av:

Styret i Pelton Borettslag

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Forbud mot private kameraer i fellesarealer

Forslag fremmet av:

Jon Christian Brekke, leil 7014

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å melde sak til generalforsamlingen

Problem: Forbud mot private kameraer i fellesarealer

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

Forslag til vedtak:

I husordensreglene skal en ny paragraf legges til mellom gammel §8 og §9. Den skal lyde:

§8 Kameraer

Det er ikke tillatt for andre enn styret å montere kameraer eller apparater som inneholder kameraer i fellesarealene.

Styrets innstilling

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

Styret viser her til:

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Lovlige tiltak mot fugler på tak

Forslag fremmet av:

Jon Christian Brekke, leilighet 7014

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å melde sak til generalforsamlingen

Problem: Lovlige tiltak mot fugler på tak

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

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

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget til Jon Christian Brekke

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

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

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

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

Innstilling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christoffer Eid Wiig

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cem Olcan

Vedlegg

1. Innstilt som styreleder for perioden 2026.pdf

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Martin K. Bongo

Valg av 1 vara for delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som vara for delegat:

- Mohammad Ishaq Saeed
-

Styrets årsrapport

Pelton borettslag – styrets årsberetning 2025-2026

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert med vara til generalforsamlingen i OBOS

Delegert: Knut Blikeng (flyttet)

Vara: Per Frithjof Loua

Valgkomiteen (ingen kandidater)

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Pelton Borettslag

Borettslaget består av 135 andelsleiligheter.

Pelton Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913042506, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 236 230

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

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

Pelton Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er ved OBOS.

Borettslagets revisor er Tell Norge AS, tidligere PricewaterhouseCoopers AS.

Innledning

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

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

I løpet av høsten 2025 og vinteren 2026 ga flere beboere i Smeltedigelen 6 uttrykk for kraftig innblåsing av luft gjennom ventilene i stue og soverom. Styret var i dialog med OBOS avdelingskontor Kværnerbyen i september angående deres dekning av utgifter i forbindelse med innregulering av ventilasjonen i Pelton Borettslag. Styret og OBOS ble enige om at OBOS dekket utgiftene i forbindelse med innregulering av Smeltedigelen 6, hvor det var meldt om ovenstående. Som en forutsetning for dekningen måtte styret kartlegge alle leiligheter i SD 6 angående ventilasjonen og at alle kjøkkenventilatorer måtte skiftes/skifte filter/skifte relevante deler som ikke fungerte slik de skulle for å ivareta optimal ventilasjon. Styreleder gjennomførte befaringer i løpet av høsten og vinteren, avvikene ble utbedret, slik at alt var klart til at innreguleringen kunne starte mandag 23.02.26. Gjennomføringen gikk greit grunnet godt samarbeid fra beboere og tilgang til alle leiligheter. Etter at justeringen av ventilasjonen var gjennomført ble det meldt om noen problemer med ventilasjonen i Freserveien 6, Freserveien 12 og Smeltedigelen 4. Disse ble utbedret av GK. Imidlertid var det en mindre kostnad borettslaget selv måtte dekke, da denne var utenfor avtalen med OBOS.

Styret vil minne beboerne på nødvendigheten av at alle fettfiltre skal fungere slik de skal og følges opp med rengjøring x 1 pr. måned ved normal matlaging og bruk av kjøkkenvifte. Ved rengjøring av fettfiltrene kan de legges i varmt vann med Zalo som løser opp fett og så kjøres i oppvaskmaskinen. Kjøres de direkte i oppvaskmaskinen kan de avgi for mye fett slik at det må kjøres et maskinrensprogram i etterkant. I forsikringsvilkårene står det også tydelig at fettfiltre må renses regelmessig.

Ved skifte av fettfiltre kan det gjøres på reservedeler.no, Elkjøp, Flexit Norge, Ventilasjonsfilter.no GK anbefaler metallfilter i stedet for tøyfilter da metallfilter er lettere å renholde.

Søknad til OBOS og godkjenning av miljøtiltak i borettslaget

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

«Bruken av sykler har økt de siste årene og det er kommet nye utgaver av EL-sykler som er både lengre og høyere enn syklene som våre eksisterende sykkelstativ er beregnet for. Vi vil nå tilpasse dette slik at beboere med større sykler skal få tilpassede plasser for de større EL-syklene.

Styret ønsker derfor å fjerne noen av de 260 sykkel plassene til fordel for sykkelstativer som er tilpasset de nye EL-syklene.

Videre har styret planer en sykkel servicestasjon med "mekke" stativ, fastmontert pumpe for fylling av luft i dekk samt reparasjons utstyr for sykkel.

Flere av de nye borettslagene har egen vaskestasjon for sykkel, dette er noe vi og ønsker å utvide med i vårt avfallsrom hvor vi har VA muligheter. Vi planlegger derfor å installere et "Vaskekar" laget spesielt for rengjøring av sykler.

Styret tror dette vil være et løft for våre beboere samt den generelle omstillingen til økt bruk av sykler i vårt nærmiljø»

Økning av felleskostnader

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

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

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

Hva har styret gjort for å redusere utgiftene:

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

Drift og vedlikehold.

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

Vanninntrenginger fra balkonger/terrasser.

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

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

Beboer i Smeltedigelen 4 har avdekket revne/oppsmuldring i betongen på terrassen hvor vannet også har rent ned i underliggende leilighet.

Endringer i øverste dekke i betongen på balkongene

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

Manglende vindsperre – trekk fra dører/vinduer

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

Dørlåser/hovedinngangsdører

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

Driftec har nylig gjennomgått en service på alle borettslagets dører og tilbakemeldingen er at det er lite feil å utbedre.

Utbedring av nødlysanlegg

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

Vedlikehold av garasjeport

Det gjennomføres regelmessig vedlikehold.

Vedlikehold av røranlegg i borettslaget

Det gjennomføres regelmessig vedlikehold.

Vedlikehold av varmeanlegget

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

Vedlikehold av røranlegg/rørspyling i borettslaget

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

Forsikringssaker

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

Utskifting av vinduer

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

Redusere og nedbetale borettslagets kassakreditt på 2.000.000

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

Avfallshåndtering

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

Vedlikeholdsplan

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

Vannutgifter

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

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

Beboeres ansvar for vedlikeholdet:

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

Innglassing av balkonger

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

Overgang fra Telia til Telenor

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

Avtaler med leverandører

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

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

Brannvern - brannslukningsapparater

Inne i leiligheten er det beboers ansvar å sikre at det er et brannslukningsapparat der, samt å vedlikeholde det. Siden brannslukningsapparatene er fra 2014 vil styret være behjelpelig med utskifting av apparatene i løpet av juni. Leverandør er valgt og styret vil komme med nærmere informasjon på Vibbo når det er klart for utskifting.

Beboerne har et ansvar for å sjekke at apparatet fungerer; at manometerpila står på grønt, at slangen er hel og uten sprekker, plomberingen er inntakt og splinten sitter i og at apparatet snues opp ned i 5-10 sekunder hvert halvår for å unngå at pulveret klumper seg.

Strøm og fjernvarme

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Vakthold

Borettslaget bruker en større sum i måneden på vakthold. Vi har nå en dialog med de andre borettslagene i Kværnerbyen for å etablere et felles vakthold. Vaktholdet er også en konsekvens av det låsesystemet vi har og forsøk på innbrudd. Kodene til hovedinngangsdørene ble i høst endret, med fire forskjellige adgangskoder tilpasset hvert hus (A, B, C, D).

Gjennom disse tiltakene mener styret at sikkerheten forsterkes, slik at det blir et enda tryggere borettslag å bo i.

Avløpsrør fra verandaer

Generalforsamlingen 2023 fattet følgende vedtak (sak 15)

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

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

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

Annet

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

Til generalforsamlingen i PELTON BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

Oslo, 15. mai 2026

Tell Norge AS

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

PELTON BORETTSLAG
ORG.NR. 913042506, KLIENTNR. 676

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-920 277	440 626
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		13 942 520	4 429 520
Tilbakeføring av avskrivning	14	41 717	41 719
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 545 721	-1 364 281
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-11 612 392	-4 214 996
Innsk. øremerk. bankkto		-1 948	-7 868
Økning egenkapital i fellesanlegg		-156 124	-244 997
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-331 948	-1 380 903
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-1 252 225	-920 277
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		72 362	1 010 150
Kortsiktig gjeld		-1 324 587	-1 930 427
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	21	-1 252 225	-920 277

PELTON BORETTSLAG
ORG.NR. 913042506, KLIENTNR. 676

RESULTATREGNSKAP

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

PELTON BORETTSLAG
ORG.NR. 913042506, KLIENTNR. 676

BALANSE

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

Annen kortsiktig gjeld	20	38 392	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 324 587	1 931 386

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		421 455 033	422 461 119
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	21	422 440 000	422 440 000
Garantiansvar	13	304 408	41 932

Oslo, 06.05.2026
Styret i Pelton Borettslag

Per Frithjof Loua/s/

Odd Egil Nisja/s/

Martin Kristoffer Bongo/s/

Mohammad Ishaq Saeed/s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forringelse. 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 skattetrekkkonto 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 andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

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

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-12 250
SUM REVISJONSHONORAR	-12 250

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 590 061
---------------------------------	-------------------

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

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE 10**FINANSINNEKTER**

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

NOTE 11**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE 12**BYGNINGER**

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

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

NOTE: 13**GARANTANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar

Selskapet eier 9056/9530 deler av Hjulet eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i eierseksjonssameiet som utgjør kr 304 408.

Selskapets andel i eierseksjonssameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i eierseksjonssameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie" og "drift/vedlikehold garasjeanlegg".

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets årsregnskap

NOTE 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-41 717
--------------------------------	----------------

NOTE 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

NOTE 16**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-908 032
SUM INNETEKTER	-908 032

KOSTNADER

Fjernvarme	916 224
SUM KOSTNADER	916 224

SUM ENERGIAVREGNING	8 192
----------------------------	--------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 17**ANNEN EGENKAPITAL**

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

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 40 år.

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

NOTE 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2014	-126 132 000
------------------	--------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-126 132 000
----------------------------	---------------------

NOTE 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad	-12 250
Annen kortsiktig gjeld	-26 142

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-38 392
-----------------------------------	----------------

NOTE 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

NOTE 21**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLDER**

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

Innstilt som styreleder for perioden 2026-2027:

Christoffer Eid Wiig



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

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

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 16.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 19.06.26

Selskapsnummer: 676 Selskapsnavn: PELTON BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Kristin Moseby er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Cem Olcan er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Andre godtgjørelser til styret

Styret foreslår et andre honorarer settes til kr 25 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Miljøtiltak - Oppgradering av sykkelboder og vaskestasjon for sykler

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forbud mot private kameraer i fellesarealer

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

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Lovlige tiltak mot fugler på tak

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

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Christoffer Eid Wiig

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Cem Olcan

Sak 11 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Martin K. Bongo

Vara for delegat (kun 1 skal velges)

☐ Mohammad Ishaq Saeed



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for PELTON BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 913042506

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 58.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Rådgiver Kristin Moseby som møteleder

Forslag til vedtak:

Kristin Moseby er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 47

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret innstiller Cem Olcan til å signere protokollen

Forslag til vedtak:

Cem Olcan er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 48

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 49

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.



Forslaget ble vedtatt

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

5. Fastsettelse av honorarer

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.



Forslaget ble vedtatt

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

6. Andre godtgjørelser til styret

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

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

Honoraret ligger i budsjett 2026 under personalkostnader.

Styrets innstilling

Styret foreslår at andre honorarer settes til kr 25 000.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at andre honorarer settes til kr 25 000.



Forslaget ble vedtatt

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

7. Miljøtiltak - Oppgradering av sykkelboder og vaskestasjon for sykler

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

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

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

Saken er fremmet av:

Styret i Pelton Borettslag

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

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

8. Forbud mot private kameraer i fellesarealer

Fremmet av: Jon Christian Brekke, leil 7014

Jeg ønsker å melde sak til generalforsamlingen

Problem: Forbud mot private kameraer i fellesarealer

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

Forslag til vedtak:

I husordensreglene skal en ny paragraf legges til mellom gammel §8 og §9. Den skal lyde:

§8 Kameraer

Det er ikke tillatt for andre enn styret å montere kameraer eller apparater som inneholder kameraer i fellesarealene.

Styrets innstilling

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

Styret viser her til:

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

I husordensreglene skal en ny paragraf legges til mellom gammel §8 og §9. Den skal lyde: §8 Kameraer

Det er ikke tillatt for andre enn styret å montere kameraer eller apparater som inneholder kameraer i fellesarealene.



Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 32

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Lovlige tiltak mot fugler på tak

Fremmet av: Jon Christian Brekke, leilighet 7014

Jeg ønsker å melde sak til generalforsamlingen

Problem: Lovlige tiltak mot fugler på tak

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

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

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

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget til Jon Christian Brekke

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

Forslag til vedtak:

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



Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 32

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Valg av tillitsvalgte

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

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

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

Innstilling

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

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Christoffer Eid Wiig (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Christoffer Eid Wiig

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Cem Olcan (39 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Cem Olcan

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Martin K. Bongo (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Martin K. Bongo

Vara for delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Mohammad Ishaq Saeed (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Mohammad Ishaq Saeed

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål og organisering

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

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

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

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

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

(6) Garasjeplass nr 2, 62, 63, 65, 94, 101 og 105 inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes fritt, men det er en forutsetning at kjøper av bruksretten er andelseier i borettslaget. P-plassen kan leies ut til andelseiere i borettslaget.

Ved salg av leiligheter med slike p-plasser knyttet til seg, må disse p-plassene følge leiligheten dersom p-plassene ikke selges separat til en annen andelseier før salg av leilighet. Styret må tilsendes informasjon om hvem som eier disse p-plassene når de omsettes.

(7) MC-plass nr 1, 2, 3 og 4 inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes fritt, men det er en forutsetning at kjøper av bruksretten er andelseier i borettslaget. MC-plassen kan leies ut til andelseiere i borettslaget.

Ved salg av leiligheter med slike MC-plasser knyttet til seg, må disse MC-plassene følge leiligheten dersom MC-plassene ikke selges separat til en annen andelseier før salg av leilighet. Styret må tilsendes informasjon om hvem som eier disse MC-plassene når de omsettes.

(8) Noen av borettslagets parkeringsplasser i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikaplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikaplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikaplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

Styret kontakter beboer med brev i postkassen i tillegg til epost. Det gjelder en to, -2-, ukers oppsigelsestid, fra brev legges i postkassen til byttet skal være effektivt. I mellomtiden må dokumentasjon fremlegges styret, fra andelseieren, om denne mener å ha rett til å beholde plassen.

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

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

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

(11) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Demontering av innglassing etter endt levetid og avfallshåndtering, må bekostes av den enkelte andelseier, uten at dette gjør skade på borettslagets eiendom (balkong, rekkverk og annet).

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Utomhusarealene i Kværnerbyen

10-1 Utomhuseiendommen

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

10-2 Eierandel i utomhuseiendommen

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

10-3 Endring

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

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

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

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 Mindretallsvern

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

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

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

VEDLEGG 1 PELTON BORETTSLAG
OVERSIKT OVER TILKNYTTETE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: 08.10.2021

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

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

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

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

p-plass 60 og 5 tilhører næring

HUSORDENSREGLER FOR

PELTON BORETTSLAG

Vedtatt i mars 2014. Endret på generalforsamling 27.04.2015 og 22.3.2018

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

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

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

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

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

§ 3 Bruk av balkongene

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

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

§ 4 Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 5 Antenner

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

§ 6 Søppel

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

§ 7 Fellesarealer

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

§ 8 Solavskjerming

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

§ 9 Endring av husordensreglene

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

Søknad om dyrehold

Undertegnede..... adressesøker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

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

....., den ! Andelseiers underskrift:

....., den ! Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

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

.....

....., den ! Styrets leder:



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MULTICONSULT NORGE AS
Nedre Skøyen vei 2
0276 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.: 201115157-80 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh.: Linda Kristiansen	Dato: 02.01.2019 Arkivkode: 531
Byggeplass:	FRESERVEIEN 2 - 12 - SMELTEDIGELEN 4 - 6	Eiendom:	236/230/0/0
Tiltakshaver:	OBOS Nye Hjem AS	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	MULTICONSULT NORGE AS	Adresse:	Nedre Skøyen vei 2, 0276 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Freserveien 2 - 12 - Smeltingedigelen 4 - 6

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

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

Godkjente tegninger og kart

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



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.01.2019 av:

Linda Kristiansen - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

Kopi til:

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



TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		RpFareSone
	70 - Felles avkjørsel		RpFareGrense
	73 - Felles gangareal		70 - Felles avkjørsel
	78 - Forhage		76 - Felles underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		78 - Forhage
	141 - Forr./kontor/offentlig		311 - Annet veiareal
	142 - Forr./kontor/industri		312 - Fortau
	143 - Kontor/bolig		313 - Skulder - bankett
	144 - Forr./bolig		315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	150 - Industri m.tilh.anlegg		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		324 - Veigrunn under bru
	311 - Annet veiareal		325 - Veigrunn i tunnel
	312 - Fortau		913 - Formålavgrensning
	313 - Skulder/bankett		930 - Reguleringslinje
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		932 - Regulert kant kjørebane
	330 - Parkering/utfartsparkering		934 - Regulert trikkespor
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		935 - Regulert parkeringsfelt
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		Formålgrænse
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Foreløpig plan
	1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål		Plangrense (gammel lov)
	2011 - Kjøreveg		Plangrense (ny lov)
	2012 - Fortau		RpRegulertHøyde
	2015 - Gang-/sykkelveg		Feltinndeling
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		Grense for bebyggelse
	2017 - Sykkelveg/-felt		Byggegrense
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		Beregnet senterlinje veg
	3001 - Grønnstruktur		Regulert kjørefelt
	3040 - Friområde		Bygningens avgrensning i beb. plan
	664 - Spesialområde bevaring blandet		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	668 - Spesialområde bevaring annet		Byggegrense
	RbBevaringGrense		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	RpBestemmelseOmråde		Regulert støttemur
	RpBestemmelseGrense		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	RpAngittHensynSone		Inn-/utkjøring
	RpAngittHensynGrense		Avkjørsel
	RpInfrastrukturSone		
	RpInfrastrukturGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen?
Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.

Eksklusivt
for Nordviks
kunder



Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.

Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**



Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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 da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand 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.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.



Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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.

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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertveggglader/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.

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Smeltedigelen 4 0195 OSLO
Matrikkel: Gnr 236, bnr 230 (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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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 besøkt 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: _____

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



Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

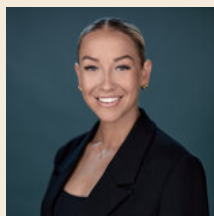
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Maria Valentinsen Løken

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
m.loken@nordvikbolig.no
974 98 874