NORDVIK

Grusveien 34

2 soverom | 65 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Grusveien 34

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
28	Om boligen
43	Nabolagsprofil
44	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
189	Kontaktinfo
192	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
195	Forbrukerinformasjon om budgivning
196	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.05.2026

Nøkkelinformasjon



Strøken og gjennomgående 3-roms med vestvendt balkong.
Nyoppusset 2024. Skjermet, innerst i blindvei. V.v./fyring inkl.

Prisantydning	**5 300 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**5 580 592,-**
Fellesgjeld	**271 096,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 502,-**
BRA-i	**65 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1960**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Tiltalende og lys 3-roms med solrik balkong og høy standard. Leiligheten ble i sin helhet pusset opp i 2024 med bl.a. nytt, moderne kjøkken, delikat bad, oppgradert el-anlegg og pene overflater. Leiligheten er gjennomgående og fremstår stilren og gjennomført med god planløsning. Gjennomgående med vinduer på to kanter som slipper inn rikelig med dagslys.

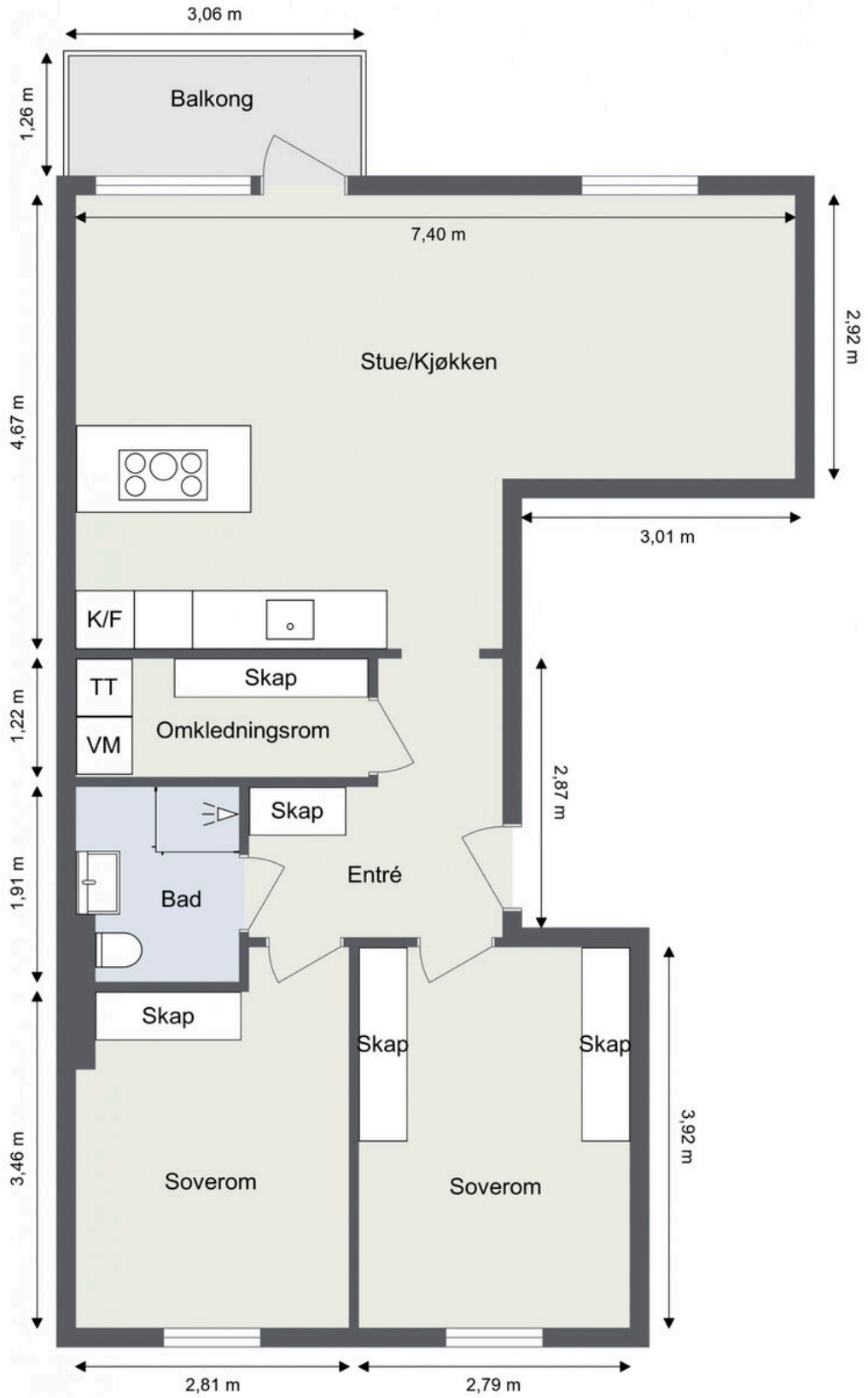
Legg merke til:
Innerst i blindvei
Gjennomgående
Nyoppusset 2024
Mulighet for 3 soverom
Solrik, vestvendt balkong
Omkledningsrom og kjellerbod
Vinduer og balkongdør fra 2019
Mulig leie av p.plass etter venteliste
Veldrevet borettslag
Store grøntområder
Vv/fyring inkl.
Ingen dok.avg.

Attraktiv område med tilbaketrukket beliggenhet og kort vei til marka, Lambertseter senter og T-bane til sentrum -Et ideelt sted å bo!

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm

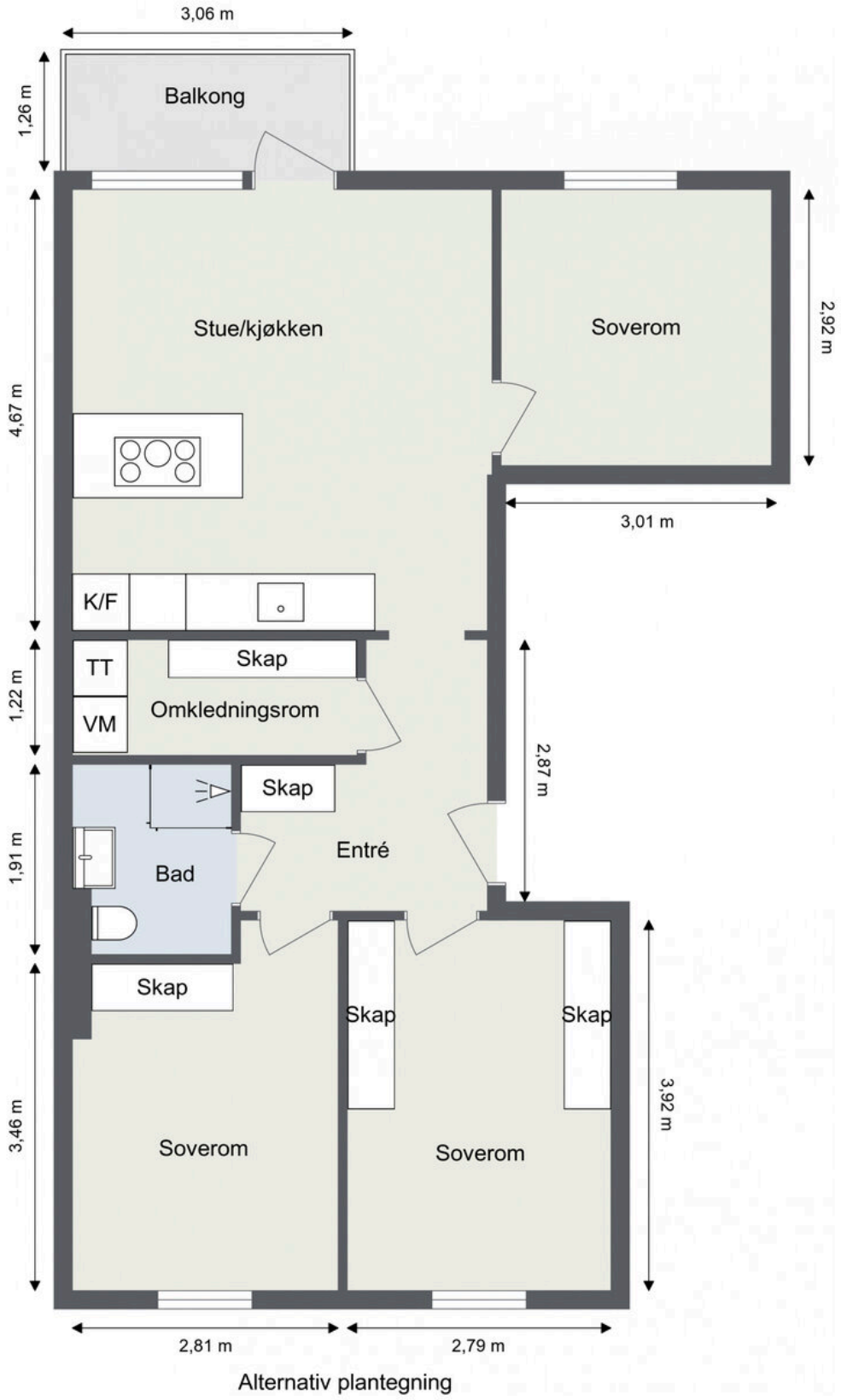
Tyder



Planløsning

Alternativ plan.
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm

Tyder



Alternativ plantegning
























ADULT
MOVIES
LIVE
TAXI DRIVER








ADULT
MOVIES
TAXI DRIVER
CYBILL SHEPHERD










GAME
OVER























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
13-0174/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Grusveien 34, 1158 OSLO
Gnr 159, bnr 137 i Oslo kommune
Andelsnr 219 i Pynten Borettslag, org.nr. 948976242

Selger
Jeanett Wilberg Schibbye

Kjøpesum og omkostninger
5 300 000,- (Prisantydning)
271 096,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 571 096,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 580 592,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 590 092,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1960

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 69 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré. bad, stue/kjøkken, to soverom og omkledningsrom
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Disponibel kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold
Entré. bad, to soverom, omkledningsrom og stue/kjøkken med utgang til solrik, vestvendt balkong på ca 4 kvm.

Leiligheten disponerer kjellerbod på ca. 4 kvm.

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

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

behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Standard:
Velholdt leilighet med god standard.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2019. TG: 1.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2019. TG: 1.

Innvendige dører:
Glatte innvendige dører. TG: 1.

Etasjeskiller: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og soverom.
Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 4 m². Tremmer på dekke. Rekkverk i betongkonstruksjon.
Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 1.

Rekkverk og annen fallsikring:
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.
Tilstandsvurdering: I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over klosettet.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp under klosettet.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i fordelerskapet. Opplegg for vaskemaskin i omkledningsrommet. Automatisk vannstopper er montert.
Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Vannbåren varme:
Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget. TG: 2.

Vannbåren varme:
Vannbåren gulvvarme på badet med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Fordelerskap over klosettet.
Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1.

Ventilasjon:
Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Friskluftsventil på yttervegg i stue/kjøkken og ett soverom.
Oppdriftsventilasjon med ventil fra badet og omkledningsrommet.
Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet.
Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk.
Tilstandsvurdering: Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Kullfilterventilator i platetoppen. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Kjøkkeninnredning fra 2024.
Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1.

Innvendige overflater:
Gulv:
Innvendige gulv er belagt med laminat. TG: 1.

Vegger:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. TG: 1.

Himling:
Sparklet/pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,46 m målt i soverom og ca. 2,39 m i stue/kjøkken. TG: 1.

Fast inventar:
Garderobeskap med glatte fronter i omkledningsrommet.
Garderobeskap med profilerte fronter i entré og ett soverom.
Garderobeskap med speil- og profilerte fronter i det andre soverommet.
TG: 1.

Elektrisk anlegg:
Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang. Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er oppgradert i 2024.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 04.02.2026. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.

Bad:
Badet er ifølge en tidligere salgsoppgave rehabilitert i 2014, i regi av borettslaget, samt videre oppgradert med fliser, innredning og sanitærutstyr i 2024. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad:
Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. TG: 1.

Våtromsvegger – Bad:
Flislagte overflater. TG: 1.

Fast inventar, generelt – Bad:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Høyskap med glatte fronter og hyller. Speil over servanten. TG: 1.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:
Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne. TG: 1.

Hulltaking – Bad:
Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong. TG: IU.

Dokumentasjon:
Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Borettslaget har parkeringsplasser med ladestasjoner hvor man kan sette seg på venteliste.

Per 19.05.26 er det venteliste for både p-plass, lade og garasjeplasser.
Pris for p-plass pr mnd er kr. 240,-, ladeplass kr. 340,- og garasje kr. 600 og innskudd (depositum) kr. 2000,-.

Eierskiftegebyr på kr 1700 gjelder for alle plassene.
OBOS tildeler parkering og garasje.

Det er felles elbillading på borettslagets område.

Selger må selv si opp plass skriftlig med 1 kalendermåneds varsel til OBOS.

Ellers parkering i gate etter gjeldende regler.

Modernisering og påkostninger
Leiligheten er pusset opp i 2024, i regi av tidligere eier:
- Oppgradert badet med fliser, innredning og sanitærutstyr.
- Ny kjøkkeninnredning.
- Oppgradert det elektriske anlegget.
- Overflateoppussing.

2019:
- Nye vinduer og balkongdør, i regi borettslaget.

Sammendrag selgers egenerklæring
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: 2014 – Total renovering av baderom i regi av borettslaget. Inkluderte vannbåren gulvvarme og installasjon av sveisemembran/tettesjikt. Arbeid utført av: Sans Bygg. 2024 – Flis på flis lagt av: Sans Bygg. Vann og avløp ble samtidig skiftet ut.Utført av tidligere eier.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt sveisemembran på badet ved rehabiliteringen i 2014 (borettslagets regi). Det ikke er tilsendt dokumentasjon på sluk/membran – dette ble flagget som et avvik i forrige salgsoppgave.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: For 2024-arbeidet er Sans Bygg oppgitt som utførende, så du kan forsøke å kontakte dem direkte for å få fremlagt dokumentasjon

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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: NB! Dette er informasjon fra salgsoppgaven du mottok ved kjøp i januar 2025 – ikke arbeider jeg selv har initiert eller har førstehåndskunnskap om.
Borettslagets fellesarbeider: 2010 – Taktekking av tverrblokken (MB16-30) 2010 – Utbedret gavler på 4 punktblokker 2012 – Utbedring av fasader 2009 – Omtekking av tak i Granittveien 2–20
Bod: Ingen spesifikke arbeider nevnt utover at kjellerbod

disponeres. Pipe/ildsted, terrasse, garasje: Ikke nevnt i salgsoppgaven.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Jeg har kun eid leiligheten siden januar 2025.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Beskrivelse: 2014 – Nye kurser til kjøkken, montering av nye stikk, lagt opp downlights i stue/kjøkken, gang og bod. Kurser til tidligere kjøkken lagt om. Lagt opp nytt til badet. Arbeid utført av: elektrikerne til Sans Bygg / Joakim Borgen. 2024 – Samme omfang som over er implisitt ved totaloppussingen, downlights nevnt spesifikt. Dette er fra tidligere eiertid, kjent via salgsoppgaven ved kjøp januar 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Våren 2026.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja – borettslaget har parkeringsplasser med ladestasjoner hvor man kan sette seg på venteliste. Viktig presisering: Dette er en fellesinstallasjon i borettslaget, ikke en privat ladeboks installert i/ved din spesifikke boenhet

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Beskrivelse: 2024 – Vann og avløp skiftet ut i sammenheng med oppussing av bad. Lagt opp nytt vann og avløp til bod og kjøkken ved renovering. Waterguard på kjøkken og bod montert av Awat-rør AS. Arbeid utført av: Sans Bygg. Dette er fra tidligere eiertid, kjent via salgsoppgaven ved kjøp januar 2025.

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.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig? Nei
Eventuell kommentar: Salgsoppgaven fra forrige eier presiserer eksplisitt at det er avvik fra byggemeldt/godkjent bruk. Beskrivelse: Kjøkkenet er flyttet – det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt /godkjent. Kjøkkenet er flyttet, og rommet brukes i dag som soverom. Totaloppussing 2024 – ny planløsning, nye overflater, nytt kjøkken, nytt bad.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, med adkomst via offentlig vei.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Ja, delvis dokumentert i salgsoppgaven fra forrige eier:
Ventilasjon: Borettslaget optimaliserte naturlig oppdriftsventilasjon i forbindelse med våtromsrehabiliteringen i 2014 – åpnet tilluftsluker, luftespalter under dører til soverom /stue. Badet har kun naturlig ventilasjon (ingen mekanisk avtrekk).
Fyringsanlegg: Borettslaget er i gang med oppgradering av fyringsanlegget (fra gass/strøm, vurderer bergvarme). Ingen spesifikk kontroll nevnt. Oljetank: Ikke nevnt. Dette er fellesanlegg i borettslagets regi, og jeg har ikke kjennskap til individuelle kontroller utover det salgsoppgaven beskriver.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt er fra tidligere eiertid.
2024 – Ny en-stavs laminat gulv i hele leiligheten (unntatt bad). Nymalte, glatte vegger. Innfelte downlights.
2024 – Nytt kjøkken med moderne innredning.
2019 – Nye vinduer og balkongdør.
2022 – Lekeplassen oppgradert (borettslaget).
2023 – Sprinkleranlegg i Mellombølgen 143 (borettslaget).
2011 – Nytt brannslokningsutstyr, opparbeidet el-bil-plasser, pusset opp styre- og vaktmesterkontor (borettslaget).
2009 – Tilbud om utskifting av entredører (borettslaget).

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke kjent. Ingen radonmåling er omtalt eller dokumentert i salgsoppgaven fra forrige eier.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Tilstandsrapporten fra forrige eier påpeker avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtromsgulvet.

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
Eventuell kommentar: Basert på forrige salgsoppgaven: Ikke nevnt. Ingen problemer med drenering, fukt, sopp eller råteskader i underetasje/kjeller er dokumentert i

salgsoppgaven. Leiligheten ligger i 2. etasje, så direkte fuktproblemer fra grunn er mindre relevant for selve boenheten.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: 2010 – Taktekking og utbedring av gavler 2012 – Utbedring av fasader 2009 – Omtekking av tak Vinduer og balkongdør er fra 2019, ingen feil nevnt på disse.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: El-anlegget er oppgradert i 2014 og 2024 av faglærte (Sans Bygg/Joakim Borgen), men ingen feil, avvik eller pålegg fra el-tilsyn er nevnt i salgsoppgaven fra forrige eier.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Forrige eier: Vann og avløp ble skiftet ut i 2024 av Sans Bygg/Awat-rør AS, men dette er dokumentert som planlagt oppgradering – ikke som følge av rørbrudd, tilbakeslag eller andre feil.

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
Eventuell kommentar: Ingen insekter, skadedyr eller lignende er omtalt i salgsoppgaven eller tilstandsrapporten fra forrige eier.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Felles varmeanlegg inkl. radiatorer ble rehabilitert og innregulert 2014–2016 Borettslaget er i prosess med å gå fra pellets til bergvarme (oppgradert energikilde) Oppvarmingskildene (vannbårne radiatorer + gulvvarme på bad) er listet uten TG2/TG3.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med salget vedlegges salgsoppgaven.

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? Areal fremgår av tilstandsrapport og salgsoppgave utarbeidet i forbindelse med salget.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: Ferdigattest foreligger fra 1962. Kjøkkenet er flyttet og rommet benyttes i dag som soverom – dette avviker fra byggemeldt/godkjent bruk.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei
Eventuell kommentar: Forrige salgsoppgave fra forrige eier opplyser kun at eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, og viser til gjeldende kommuneplan (2015–2030). Det er ikke omtalt konkrete forslag, nabovarsler eller vedtak som vil påvirke bruken av eiendommen eller omgivelsene.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja
Beskriv: Tinglyste heftelser følger eiendommens matrikkel: bestemmelse om veg/gjerde (1961) og erklæring om trafostasjon /kiosk (1985). Borettslagets legalpant gjelder. Kjøkken er flyttet uten byggemelding – rommet brukes som soverom

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
Eventuell kommentar: stille og tilbaketrukket beliggenhet i blindvei, ingen sjenerende innsyn eller gjenboere.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Ingenting jeg kjenner til.

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?
Ja
Beskriv: Borettslagets fyringsanlegg (pellets) er ute av drift. Borettslaget er i prosess med overgang til bergvarme som energikilde. Dette kan påvirke felleskostnader i overgangsperioden. For øvrig vises til tinglyste heftelser oppgitt tidligere.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Borettslaget har vedtatt overgang fra pellets til bergvarme. Styret har fullmakt til å ta opp lån for

gjennomføring av prosjektet, noe som vil kunne øke felleskostnader og/eller fellesgjeld.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Oljetank tilhørende borettslaget ble fjernet i 2014–2016.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Følgende forhold er kjent: 1. Kjøkken er flyttet – rommet brukes som soverom, avviker fra byggemeldt bruk. 2. Borettslagets pelletsanlegg er ute av drift – overgang til bergvarme er vedtatt med låneopptak. 3. Balkongrekkverk er for lavt etter dagens krav (TG2). 4. Manglende dokumentasjon på sluk/membran på bad (TG2). 5. Fall/høydeforskjell på våtrom avviker fra krav (TG2)

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

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte
Treroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 2. etasje med balkong.

Bygningen er oppført i 1960, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, forblendet utvendig med teglstein og fasadeplater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

Ifølge vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Oppvaskmaskin, Kjøleskap, fryser, komfyr og stekeovn. | Følger ikke med boligen: Vaskemaskin og tørketrommel.
Hvilke fastmonterte gjenstander følger ikke med boligen i salget?: Lampe over spisebord. Gardiner kan kjøpes om ønskelig.

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.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
E - grønn
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
Oppvarming med radiatorer tilknyttet felles fyringsanlegg.
Vannbåren gulvvarme på badet.
Felles varmtvann.

Varmtvann, fyring og varme på bad (vannbåren varme) er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om strømforbruk
Selgers strømforbruk:
Årlig strømforbruk: 1126 kWh
Strømkostnad forrige år: 5969 kr (inkl. nettleie)

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 502,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, varmtvann, fyring og varme på bad, vaktmester- og renholdstjenester, normal drift og vedlikehold, kommunale avgifter, styrehonorarer, strøm til fellesarealer, felles bygningsforsikring, betjening andel fellesgjeld, m.m.

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Ifølge styreleder per 19.05.26, er det ikke planlagt noen økning dette året.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Felleskostnader: kr. 5 502,-.

Innboforsikring: Varierer fra husstand til husstand (ca. 2-4 000,- per år avhengig av avtale).

For strømforbruk se punktet, Energi.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 261 464,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 045 855,- 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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
GlobalConnect leverer internett i borettslaget som er inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 566 andelsleiligheter.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Revisor er Tell Norge AS.

Fryser'n: Forsamlingslokalet ble i 2014 oppgradert til et mer tidsriktig forsamlingslokale. I lokalet er det godt utstyrt kjøkken.

Borettslaget har 3 fellesvaskerier.

GlobalConnect leverer internett i borettslaget.

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

Varmtvann, fyring og varme på bad (vannbåren varme) er inkludert i felleskostnadene.

Innmeldingsavgift i OBOS kr 500,- dersom man ikke alt er medlem.

Boligselskapets hjemmeside: https://vibbo.no/Pynten

Mulighet for leie av ekstra bod for kr. 180,- når det er ledig.

Utdrag fra vedtak på generalforsamling 2026:
- Endring i vedtekter. Kommersielle el-sparkesykler er ikke tillatt på borettslagets eiendom.
- Endring vedtekter: Kun beboere i Pynten Borettslag kan leie parkeringsplass eller garasje. Med beboer menes andelseier eller godkjent fremleietaker som har sin faste bolig i borettslaget. Ingen beboer kan leie mer enn én parkeringsplass eller garasje.
- Beboere som ønsker det kan selv ta initiativ til sosial samling for Pyntens beboere på Frysern. Styret sender ut invitasjon via vibbo. Det settes enkle rammer, f.eks. at gratis utlån gjelder på tidspunkter lokalet uansett står ledig.
- Generalforsamling gjennomføres heretter med hybrid løsning (Fysisk + Digital).
- Nytt kapittel i vedtektene vedrørende leie av ekstra bod.
- Opprettelse av en fremtidsgruppe for Borettslaget: Styret nedsetter en gruppe til å organisere en felles beboer dialog om Pyntens fremtid.
- Fjorårets vedtak på generalforsamlingen (2025) om å oppgradere tilfluktsrommene, annulleres/oppheves.

Styrets arbeid den siste tiden:
- Fyringsprosjektet (bergvarme):
Den største andelen av styrets arbeid har vært knyttet til fyringsprosjektet. Styret har arbeidet med å avslutte beregningsprosjektet, få på plass alle samledokumenter og oversendt dette for revisjon, slik at borettslaget kan få godkjent stønad fra Enova.
- Kartlegging og utredninger
Det har blitt gjennomført kartlegging av tilfluktsrommene i borettslaget. I tillegg har styret arbeidet med å kartlegge muligheten for elbillading på alle parkeringsplasser. Kartlegging av badene i borettslaget pågår fortsatt.

- Oppgradering av vaskeriene: Styret har jobbet med oppgradering av vaskeriene i borettslaget.

Småprosjekter og vedlikehold:
- Det har også blitt jobbet med en rekke mindre prosjekter ute i borettslaget, blant annet dreneringsarbeid og utbedring av fuktproblematikk.
- Bytte av vaskefirma
- Bytte av vaskefirma for borettslaget.
- Etablert vedlikeholdsrutiner for å sikre en mer systematisk og effektiv forvaltning fremover.
- Gjennomført julegrantenning, dugnad og rydding av loft og kjellere.
- Engasjer daglig leder for 1 år.
- Endret stillingsbeskrivelse til vaktmester til Operativ Driftsleder med mer ansvar.

Hva skjer fremover i borettslaget:
- Ferdigstilling av fyringsprosjektet
- Fyringsanlegget skal ferdig innreguleres og justeres slik at borettslaget kan se full effekt av bergvarmeanlegget til vinteren 2026. I løpet av sommeren skal alle brønnene lades med tørrkjøleren, noe som er avgjørende for optimal drift. Dette blir et spennende prosjekt å følge.
- Styret vil i neste periode satse på å ferdigstille forprosjektet for lademulighet på alle parkeringsplasser.
- Tilfluktsrom: Rapporten for tilfluktsrommene skal ferdigstilles i kommende periode.

Større vedlikeholdsprosjekter på sikt:
Takene må tas i løpet av ca. 2029–2030, og styret planlegger å starte et større forprosjekt allerede i 2028 for å innhente priser og planlegge gjennomføring. I tillegg skal tilstanden på balkongene kartlegges. Ifølge styreleder per 19.05.26, vil det slik det ser ut nå, trolig bli oppgradering av tak i 2030.

Ut over de større prosjektene vil styret jobbe videre med kostnadsbesparelser og smarte løsninger for driften. Blant øvrige tiltak som vurderes er:
- Utskifting av inngangspartier – må planlegges og priser må innhentes fra flere aktører
- Ventilasjonsrens
- Fasadevask

Borettslaget har ingen store vedlikeholdsprosjekter planlagt de neste to til tre årene ut over det som er beskrevet ovenfor.

Ifølge vedlagte årsberetning og protokoll fra 2026, se dokumentene for mer informasjon.

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Borettslaget [og boligbyggelagets medlemmer] har forkjøpsrett. Disse medlemmene har en frist til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 271 096,-pr. 06.05.2026

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.

Borettslaget har to lån i Nordea Bank Abp, Filial I Norge:

1)
Lånenr.: 84504514624
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,25%
Restsaldo 275 342,-
Innfrielsesdato: 30.05.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Andel fellesgjeld kr. 0,-.

2)
Lånenr.: 67144013235
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,76%
Restsaldo 150 467 190,42
Innfrielsesdato: 30.06.2026
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei

Andel fellesgjeld kr. 271 096,34

Borettslagets fellesgjeld er plassert i et NIBOR-lån i Nordea. Nedbetalingsplan reforhandles jevnlig (ca. 1 gang i året).

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Borettslaget tilbyr individuell nedbetaling av fellesgjeld, også kjent som IN-ordning. Ifølge forretningsfører er alle

IN-lån er nedbetalt.
Ordningen gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld direkte, helt eller delvis, og dermed redusere sine månedlige felleskostnader.

Ordningen gir større økonomisk fleksibilitet og kan være gunstig for kjøpere som ønsker lavere månedlige utgifter eller som har mulighet til å betale ned gjeld raskere. Det er viktig å merke seg at det kan være begrensede tidspunkt for når nedbetaling kan gjennomføres, ofte knyttet til faste terminer i løpet av året. Dersom lånet for fellesgjelden er bundet til fastrente, vil som regel ikke IN-ordningen kunne benyttes i fastrenteperioden. I tillegg kan det påløpe kostnader ved bruk av ordningen, som gebyrer til forretningsfører eller banken.

Ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon om bruk av IN-ordningen. Vi gjør oppmerksom på at eventuell bruk av IN-ordningen må skje etter at kjøper har overtatt boligen.

Fellesformue
Kr 12 101,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kr. 1 815 967,-, overskuddet ble vedtatt overført til egenkapital. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr. 6 335 055,-.

Felleskostnader ble sist endret med 10% fra 01.01.2026.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad avholdes vanligvis en gang i året.

I ordinær generalforsamling 26.04.2007 ble det besluttet at det må fremlegges dokumentasjon fra fagkyndig når en vegg skal rives. I tillegg må det søkes styret om godkjennelse.

Heftelse som går på ventilasjon - Gjelder lufteventiler og luftespalter i dør:
I forbindelse med våtromsrehabiliteringen besluttet man samtidig å optimalisere eksisterende naturlig oppdriftsventilasjon i den enkelte leilighet. Det vil si at man åpnet alle opprinnelige tilluftsluker i leilighetene (i yttervegg). I tillegg sørget man for luftespalter under dør til soverom og stue. Dette for at luft fra tilluftventiler skal sirkulere fritt til avtrekksventiler på bad og kjøkken. Både lufteventiler og avtrekksventiler er et krav i Plan- og Bygningsloven (også i 1960 da borettslaget ble bygd). Borettslaget vil ikke påtvinge noen denne løsningen, men satt det som krav at ventilen på utsiden av ytterveggen må monteres. Dette for at fasadene skal bli like fra utsiden i hele borettslaget. Dersom ventilasjonen ikke er bygd om kan borettslaget gå på kjøper og kreve at ventilasjonslukene åpnes for andelseiers regning. I boliger der det ikke er montert lufteventiler og luftespalter under dør til soverom og stue må kjøper signere på en erklæring. Erklæringen som er utarbeidet av borettslaget. Signert erklæring må sendes borettslagets styre i forbindelse med forespørsel om godkjenning av ny andelseier. Ved manglende ventilasjon er det ikke først og fremst bygningskonstruksjoner som blir skadet, men det er den som bor i leiligheten som kan ta skade av manglende ventilasjon, som for eksempel luftsveisplager som astma.

Se husordensregler og vedtekter for vedlikeholdsplikter.

Dyrehold
Alle som ønsker å holde kjæledyr i boreslaget, må skriftlig søke Styret i forkant av anskaffelse/innflyttng. Det er tillatt å holde inntil 2 kjæledyr pr boenhet. Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Se vedlagte husordensregler for mer informasjon.

Borettslagets forsikring
Sparebank 1 Forsikring AS
Polisenr. 20711053

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 66 329 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Adkomst via borettslagets fellesarealer.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et skjermet, rolig og familievennlig boligområde i Lambertseter, innerst i en blindvei i attraktive Pynten borettslag. Området er kjent for sitt grønne og hyggelige nærmiljø, med parker, lekeplasser og fine fellesområder like utenfor døren. Her bor du med nærhet til både natur og byliv – perfekt for både familier og andre som ønsker rolige omgivelser kombinert med enkel tilgang til sentrum.

I nærområdet finner du flere skoler og barnehager, blant annet Munkerud skole, Lambertseter skole og Karlsrud skole, samt barnehager som Munkelia barnehage og

Læringsverkstedet Langbølgen barnehage.

Boligen har svært god tilgang til offentlig kommunikasjon. Bergkrystallen T-banestasjon ligger kun et par minutters gange unna, med endestasjon for T-banen og reisetid til Oslo sentrum på omtrent 20 minutter. I tillegg finnes gode bussforbindelser i området. Dagligvarehandel kan enkelt gjøres ved nærliggende butikker som Rema 1000 og Narvesen.

Kort vei unna ligger Lambertseter senter med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. Her finner du blant annet vinmonopol, apotek, caféer og flere hyggelige spisesteder. Området byr også på treningssentre, bibliotek, kino og svømmehall, noe som gjør hverdagen både enkel og innholdsrik.

Lambertseter er spesielt populært for sine flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. I nærheten finner du både Østensjøvannet og Østmarka med et omfattende nettverk av turstier, lysløyper og naturopplevelser året rundt. Området rundt Brannfjell og Ekeberg byr på store friområder og flotte utsiktspunkter, mens Bunnefjorden frister med flere hyggelige badeplasser om sommeren. For vinteraktiviteter finnes både lysløyper og alpinbakke i Skulleruddumpa.

For den matinteresserte er det også kort vei til Jacob's Holtet, kjent for sitt brede utvalg og sine ferskvaredisker. Alt i alt er dette et område som kombinerer grønne omgivelser, gode servicetilbud og svært enkel tilgang til byen.

Bebyggelse
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen, nybygg Grusveien 22-40 datert 06.06.1962.
Det foreligger ferdigattest for montering av bad i Grusveien 22-40 datert 12.02.2015.
Det foreligger ferdigattest for tak over balkonger i Grusveien 2-40 mfl. datert 21.10.1997.

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.

Det foreligger Arkivkort (ferdigattestert) for fasadendring og kledning i Grusveien 22-40 datert 06.11.1991.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkken er flyttet til stue, og der kjøkken var før er det i dag soverom.
Omkledningsrom er byggemeldt som kott.

Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i vedlagte bygningstegning, kontakt megler ved spørsmål.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig.

Reguleringsbestemmelser:
- S-5027: Bergkrystallen Torg. Detaljregulering for gnr. 159 bnr. 211 og del av bnr.1 og 37.
- 11658: Bebyggelsesplan for nabolaget Pynten. 11658 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser. Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn. Du finner plansaken her: 195802904.
- S-2183: Endret reguleringsplan for gnr.159 bnr.1,136 og 137,Lambertseter, som reguleres til byggeområde for boliger og friområde. S-2183 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.
- S-4197: Granittveien/Grusveien. Endret reguleringsplan med regulerings- bestemmelser for gnr.159, bnr. 137.Endres til byggeområde for boliger og friområde-turvei.
- S-438: Regulering av Lambertseter sør, gnr. 159,bnr. 1, Oslo.
- V071156: Endring i forbindelse med forstadsbanestasjon ,gnr. 159 bnr. 1, Pynten. V071156 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.
- S-1179: Endret reguleringsplan av Bergkrystallen stasjon, Oslo. S-1179 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser. Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn. Du finner plansaken her: 196501323.

Informasjon om kommuneplanen finner du på: https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

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 mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Offentlige planer i nærheten:
Kvartsveien 1 m.fl. Saken gjelder rehabilitering av 104 skorsteinsløp. Tillatelse gitt januar 2026. Saksnummer 202523590.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202523590

Bergkrystallen. Saken gjelder oppføring av to boligbygg. Nye Bergkrystallen Torg. Saksnummer 202508699.
Saken gjelder:
Boligbyggene vil bestå av 65 leiligheter fordelt på bygg, bygg F1 og F2. I tillegg til boliger skal bygg F1 inneholde et mindre næringsareal og pauserom for sporveisansatte. De to byggene bindes sammen under bakken med en felles kjelleretasje som inneholder parkering, sykkelparkering, boder og tekniske rom. Byggene utformes med flate tak og helhetlig volumoppbygging der det er klart slektskap mellom bygg F1 og F2. Bygg F2 brytes opp med sprang i fasaden over andre etasje og deles inn i volumer med tilnærmet lik størrelse som bygg F1. Første og andre etasje i bygg F2 inneholder rekkehusleiligheter over to plan.
Bygg F1 har et tydelig skille mellom næringen i første etasje og boligen i etasjen over. Næringsdelens fasade domineres av glass og gir mulighet til flere innganger slik at næringsdelen bidrar positivt til miljøet på torget. Torget tilrettelegger for opphold og sosial samling og skal bli et naturlig stoppested i området. Det skal etableres en god og naturlig tilknytning mellom torget og T-banestasjonen.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202304813

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering i Mellombølgen 141 (endring av S-5080). Saksnr. 202506724.
Hensikten med planforslaget er å videreutvikle og styrke Bergkrystallen som lokalt senter og møteplass ut fra gjeldende bruksformål. Som en del av dette ønskes det å tilrettelegge for næringsutvikling og boligfortetting, i tråd med overordnede kommunale og nasjonale føringer om fortetting rundt T-banestasjoner og eksisterende senter, med etablering av nytt torg og møteplass.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506724

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/

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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av

fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig 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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig

lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
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
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger 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

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 55 710,-
Grunnpakke Leilighet. kr. 13 000,-
Markedspakke med bolighefte. kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Medium. kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar. kr. 8 500,-
Tilrettelegging. kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr OBOS kr. 6 725,-
Foto - faktureres direkte til selger. Fra kr. 4 500,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Tilstandsrapport - Faktureres direkte til selger. Fra kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 157 310,- 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 21. mai 2026

Megler
Fredrik Langsø, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91399834

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Grusveien 34

Nabolaget Pynten - vurdert av 160 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lambertseter skole (1-10 kl.)	592 elever, 13 klasser	13 min 1.1 km
Munkerud skole (1-7 kl.)	681 elever, 28 klasser	20 min 1.7 km
Karlsrud skole (1-10 kl.)	550 elever, 32 klasser	22 min 1.9 km
Rustad skole (1-7 kl.)	454 elever, 26 klasser	24 min 2 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	23 min 2 km
Ulsrud videregående skole	624 elever	9 min 4.2 km

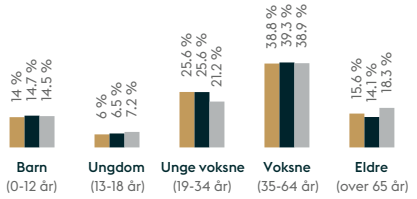
Offentlig transport

Bergkrystallen T	Linje 4B, 4N	4 min 0.4 km
Bergkrystallen	Linje 1, 4	5 min 0.4 km
Sæter	Linje 13, 19	6 min 2.9 km
Nordstrand stasjon	Linje L2	8 min 4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min 8.5 km

Barnehager

Mellombølgen barnehage (0-5 år...	217 barn	5 min 0.4 km
Læingverkstedet Langbølgen (1-...	72 barn	10 min 0.8 km
Munkelia barnehage (1-6 år)	30 barn	10 min 0.9 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Granittveien balløkke	3 min
Mikrobølgen ballplass	9 min
SATS Lambertseter	15 min
EVO Lambertseter Senter	18 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

GRUSVEIEN 34, 1158 OSLO

Gnr: 159 Bnr: 137 301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	11/05/2026
Utskriftsdato:	11/05/2026
Oppdragsnummer:	99487
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 2. etasje med balkong.

Standard

Velholdt leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

Leiligheten er pusset opp i 2024, i regi av tidligere eier:
– Oppgradert badet med fliser, innredning og sanitærutstyr.
– Ny kjøkkeninnredning.
– Oppgradert det elektriske anlegget.
– Overflateoppussing.

2019: Nye vinduer og balkongdør.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1960, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Vannbåren varme
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Jeanett Wilberg Schibbye
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Jeanett Wilberg Schibbye, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 159 Bnr: 137
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	66291.7 m²
Adresse:	Grusveien 34, 1158 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	Pynten Borettslag
Organisasjonsnr:	948976242
Eier:	Jeanett Wilberg Schibbye
Andelsnummer:	219

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	11/05/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	11/05/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1960

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	4	0	0
2. etasje	65	0	0	4
Sum bolig:	65	4	0	4
Sum BRA:	69			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Stue/kjøkken, To soverom, Omkledningsrom, Entré		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, forblendet utvendig med teglstein og fasadeplater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
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.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2019.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2019.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 4 m². Tremmer på dekke. Rekkverk i betongkonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.

Tilstandsvurdering: I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over klosettet.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp under klosettet.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i fordelerskapet.

Opplegg for vaskemaskin i omkledningsrommet. Automatisk vannstopper er montert.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget. TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Vannbåren gulvvarme på badet med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Fordelerskap over klosettet.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i stue/kjøkken og ett soverom. Oppdriftsventilasjon med ventil fra badet og omkledningsrommet. Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk.
Tilstandsvurdering:	Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Kullfilterventilator i platetoppen. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Kjøkkeninnredning fra 2024.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med laminat.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet/pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,46 m målt i soverom og ca. 2,39 m i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter i omkledningsrommet.
Garderobeskap med profilerte fronter i entré og ett soverom.
Garderobeskap med speil- og profilerte fronter i det andre soverommet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er oppgradert i 2024.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 04.02.2026. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge en tidligere salgsoppgave rehabilitert i 2014, i regi av borettslaget, samt videre oppgradert med fliser, innredning og sanitærutstyr i 2024. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Høyskap med glatte fronter og hyller. Speil over servanten.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet 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 tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

JEANETT WILBERG SCHIBBYE	9578-5993-4-4220907	2026-05-08 22:36:26

SIGNICAT

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
8. mai 2026

Oppdragsnummer
13-0174/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grusveien 34, 1158 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Jeanett Wilberg Schibbye

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. januar 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: 3490182
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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: 2014 – Total renovering av baderom i regi av borettslaget. Inkluderte vannbåren gulvvarme og installasjon av sveisemembran/tettesjikt. Arbeid utført av: Sans Bygg. 2024 – Flis på flis lagt av: Sans Bygg. Vann og avløp ble samtidig skiftet ut.Utført av tidligere eier.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt sveisemembran på badet ved rehabiliteringen i 2014 (borettslagets regi). Det ikke er tilsendt dokumentasjon på sluk/membran – dette ble flagget som et avvik i forrige salgsoppgave.

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

Nei

Eventuell kommentar: For 2024-arbeidet er Sans Bygg oppgitt som utførende, så du kan forsøke å kontakte dem direkte for å få fremlagt dokumentasjon

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: NB! Dette er informasjon fra salgsoppgaven du mottok ved kjøp i januar 2025 – ikke arbeider jeg selv har initiert eller har førstehåndskunnskap om. Borettslagets fellesarbeider: 2010 – Taktekking av tverrblokken (MB16-30) 2010 – Utbedret gavler på 4 punktblokker 2012 – Utbedring av fasader 2009 – Omtekking av tak i Granittveien 2–20 Bod: Ingen spesifikke arbeider nevnt utover at kjellerbod disponeres. Pipe/ildsted, terrasse, garasje: Ikke nevnt i salgsoppgaven.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har kun eid leiligheten siden januar 2025.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Beskrivelse: 2014 – Nye kurser til kjøkken, montering av nye stikk, lagt opp downlights i stue/kjøkken, gang og bod. Kurser til tidligere kjøkken lagt om. Lagt opp nytt til badet. Arbeid utført av: elektrikerne til Sans Bygg / Joakim Borgen. 2024 – Samme omfang som over er implisitt ved totaloppussingen, downlights nevnt spesifikt. Dette er fra tidligere eiertid, kjent via salgsoppgaven ved kjøp januar 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Våren 2026.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja – borettslaget har parkeringsplasser med ladestasjoner hvor man kan sette seg på venteliste. Viktig presisering: Dette er en fellesinstallasjon i borettslaget, ikke en privat ladeboks installert i/ved din spesifikke boenhet

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Beskrivelse: 2024 – Vann og avløp skiftet ut i sammenheng med oppussing av bad. Lagt opp nytt vann og avløp til bod og kjøkken ved renovering. Waterguard på kjøkken og bod montert av Awat-rør AS. Arbeid utført av: Sans Bygg. Dette er fra tidligere eiertid, kjent via salgsoppgaven ved kjøp januar 2025.

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Salgsoppgaven fra forrige eier presiserer eksplisitt at det er avvik fra byggemeldt/godkjent bruk. Beskrivelse: Kjøkkenet er flyttet – det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt /godkjent. Kjøkkenet er flyttet, og rommet brukes i dag som soverom. Totaloppussing 2024 – ny planløsning, nye overflater, nytt kjøkken, nytt bad.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, med adkomst via offentlig vei.

---

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

Ja

Beskriv: Ja, delvis dokumentert i salgsoppgaven fra forrige eier: Ventilasjon: Borettslaget optimaliserte naturlig oppdriftsventilasjon i forbindelse med våtromsrehabiliteringen i 2014 – åpnet tilluftsluker, luftespalter under dører til soverom /stue. Badet har kun naturlig ventilasjon (ingen mekanisk avtrekk). Fyringsanlegg: Borettslaget er i gang med oppgradering av fyringsanlegget (fra gass/strøm, vurderer bergvarme). Ingen spesifikk kontroll nevnt. Oljetank: Ikke nevnt. Dette er fellesanlegg i borettslagets regi, og jeg har ikke kjennskap til individuelle kontroller utover det salgsoppgaven beskriver.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt er fra tidligere eiertid. 2024 – Ny en-stavs laminat gulv i hele leiligheten (unntatt bad). Nymalte, glatte vegger. Innfelte downlights. 2024 – Nytt kjøkken med moderne innredning. 2019 – Nye vinduer og balkongdør. 2022 – Lekeplassen oppgradert (borettslaget). 2023 – Sprinkleranlegg i Mellombølgen 143 (borettslaget). 2011 – Nytt brannslokningsutstyr, opparbeidet el-bil-plasser, pusset opp styre- og vaktmesterkontor (borettslaget). 2009 – Tilbud om utskifting av entredører (borettslaget).

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent. Ingen radonmåling er omtalt eller dokumentert i salgsoppgaven fra forrige eier.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Tilstandsrapporten fra forrige eier påpeker avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtromsgulvet.

---

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

Eventuell kommentar: Basert på forrige salgsoppgaven: Ikke nevnt. Ingen problemer med drenering, fukt, sopp eller råteskader i underetasje/kjeller er dokumentert i salgsoppgaven. Leiligheten ligger i 2. etasje, så direkte fuktproblemer fra grunn er mindre relevant for selve boenheten.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: 2010 – Taktekking og utbedring av gavler 2012 – Utbedring av fasader 2009 – Omtekking av tak Vinduer og balkongdør er fra 2019, ingen feil nevnt på disse.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: El-anlegget er oppgradert i 2014 og 2024 av faglærte (Sans Bygg/Joakim Borgen), men ingen feil, avvik eller pålegg fra el-tilsyn er nevnt i salgsoppgaven fra forrige eier.

---

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

Eventuell kommentar: Forrige eier: Vann og avløp ble skiftet ut i 2024 av Sans Bygg/Awat-rør AS, men dette er dokumentert som planlagt oppgradering – ikke som følge av rørbrudd, tilbakeslag eller andre feil.

---

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

Eventuell kommentar: Ingen insekter, skadedyr eller lignende er omtalt i salgsoppgaven eller tilstandsrapporten fra forrige eier.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Felles varmeanlegg inkl. radiatorer ble rehabilitert og innregulert 2014–2016 Borettslaget er i prosess med å gå fra pellets til bergvarme (oppgradert energikilde) Oppvarmingskildene (vannbårne radiatorer + gulvvarme på bad) er listet uten TG2/TG3

---

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 utarbeidet i forbindelse med salget vedlegges salgsoppgaven.

---

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? Areal fremgår av tilstandsrapport og salgsoppgave utarbeidet i forbindelse med salget.

---

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

Ja

Beskriv: Ferdigattest foreligger fra 1962. Kjøkkenet er flyttet og rommet benyttes i dag som soverom – dette avviker fra byggemeldt/godkjent bruk.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Forrige salgsoppgave fra forrige eier opplyser kun at eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, og viser til gjeldende kommuneplan (2015–2030). Det er ikke omtalt konkrete forslag, nabovarsler eller vedtak som vil påvirke bruken av eiendommen eller omgivelsene.

---

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

Ja

Beskriv: Tinglyste heftelser følger eiendommens matrikkel: bestemmelse om veg/gjerde (1961) og erklæring om trafostasjon /kiosk (1985). Borettslagets legalpant gjelder. Kjøkken er flyttet uten byggemelding – rommet brukes som soverom

---

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

Eventuell kommentar: stille og tilbaketrukket beliggenhet i blindvei, ingen sjenerende innsyn eller gjenboere.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingenting jeg kjenner til.

---

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?

Ja

Beskriv: Borettslagets fyringsanlegg (pellets) er ute av drift. Borettslaget er i prosess med overgang til bergvarme som energikilde. Dette kan påvirke felleskostnader i overgangsperioden. For øvrig vises til tinglyste heftelser oppgitt tidligere.

---

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

Ja

Beskriv: Borettslaget har vedtatt overgang fra pellets til bergvarme. Styret har fullmakt til å ta opp lån for gjennomføring av prosjektet, noe som vil kunne øke felleskostnader og/eller fellesgjeld.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Oljetank tilhørende borettslaget ble fjernet i 2014–2016.

---

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

Ja

Beskriv: Følgende forhold er kjent: 1. Kjøkken er flyttet – rommet brukes som soverom, avviker fra byggemeldt bruk. 2. Borettslagets pelletsanlegg er ute av drift – overgang til bergvarme er vedtatt med låneopptak. 3. Balkongrekkverk er for lavt etter dagens krav (TG2). 4. Manglende dokumentasjon på sluk/membran på bad (TG2). 5. Fall/høydeforskjell på våtrom avviker fra krav (TG2)

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 13-0174/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
JEANETT WILBERG SCHIBBYE	**2026-05-08**

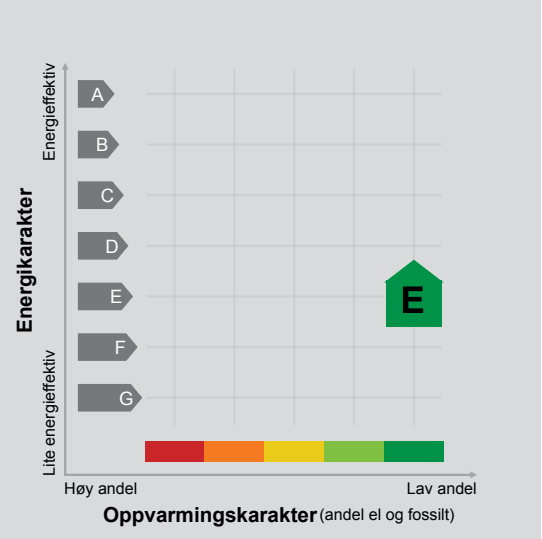
Identifikasjon

JEANETT WILBERG SCHIBBYE

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

ENERGIATTEST

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



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1958
Bygningsmateriale:	
BRA:	62
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Grusveien 34	80385870	H0202	0	0	219

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1958

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	22 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	62 m²
Totalt BRA	62 m²
Oppvarmet luftvolum	149 m³
U-verdi for yttervegger	0,29 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	146,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	74 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Olje; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,73

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,80
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,73

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	30.5.2017

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.006
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Fredrik Thorbjørnsen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	78,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,5 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	148,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 523 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	185,85 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 055 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	185,85 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 523 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 216 kWh/år
Olje	923 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	7 384 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 523 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Katinka Krefting Hodnungseth
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: k.hodnungseth@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0174/26 . Vår ref.: 0083-1-2080 Dato: 06.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Pynten Borettslag
Organisasjonsnr:	948976242
Andelseier:	Schibbye, Jeanett Wilberg
Leilighetsnummer:	2080
Adresse:	Grusveien 34, 1158 OSLO
Andelsnummer:	219
Gnr.	159
Bnr.	137

Borettsinnskudd: Kr. 8 300,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

Erklæringen som er utarbeidet av borettslaget. Signert erklæring må sendes borettslagets styre i forbindelse med forespørsel om godkjenning av ny andelseier.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenr.:	84504514624
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	275 342,00
Innfrielsesdato:	30.05.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenr.:	67144013235
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,76%
Restsaldo	150 467 190,42
Innfrielsesdato:	30.06.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 502,20,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 502,20	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	560,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 609,-
Annen formue:	12 101,-
Gjeld:	271 096,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenummer:	84504514624
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenummer:	67144013235
Restsaldo:	271 096,34
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 271 096,34,- pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: pynten@styrerommet.no

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 83
PYNTEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i PYNTEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 28. april kl. 18:00 og lukker 1. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/83

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

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

15. Dannelse av en fremtidsgruppe

16. Utmelding av OBOS

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

18. Opprettelse av dedikert vedlikeholdsfond

19. Omfattende utbygging av flere ladeplasser

20. Endring av vedtekter – bruk av parkeringsplasser med elbillader

21. Orientering og avstemming om ansettelse av daglig leder

22. Valg av tillitsvalgte

23. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i PYNTEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Henning Mørk Werner er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Christine Mørk og Astrid Winderen Viken er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550000.

Styrets innstilling

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

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

Styret ber ikke om prosjekthonorar for forrige periode.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 550000

Sak 6

Endring av vedtekt §5-2 (3)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Sparkesykler fra eksterne aktører

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Endring av vedtekten § 8-1 Parkering

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Forslag ved endring av husordensregler.

Forslag fremmet av:
Miriam Susanna Myhra

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Når styret forslår endringer i husordensregler :

At det skrives tydelig:

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

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

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

Sak 10

Forslag om Fellesskap på Frysern

Forslag fremmet av:
Miriam Susanna Myhra

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Det er ikke behov for en egen sosial komité.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Fysisk generalforsamling

Forslag fremmet av:
Miriam Susanna Myhra

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Fordeler:

• Reell diskusjon om aktuelle saker

• Mulighet til å stille spørsmål direkte i plenum

• Bedre innsyn i styrets arbeid

• Styrket dialog og fellesskap

• Bedre forståelse av sakene

• Høre ulike synspunkter før beslutninger tas.

• Finne gode løsninger i fellesskap.

• Mer åpenhet, tillit og medbestemmelse

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

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

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

Om OBOS Hybrid Årsmøte

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

Fordeler med hybrid fremfor rent fysisk

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

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

Utfordringer med hybrid

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

Forslag til vedtak 1

Generalforsamlingen gjennomføres fysisk.

Forslag til vedtak 2

Generalforsamling gjennomføres med hybrid løsning (Fysisk + Digital)

Sak 12

Nytt kapittel i vedtektene – Leie av ekstra bod

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

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

Sak 13

Sammenslåing av bankkontoer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget vedtas.

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

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

Sak 14

Forslag til endring av § 9-3 i vedtektene.

Forslag fremmet av:
John Pløger

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Endringer:

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

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

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

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

Begrunnelse*:*

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget stemmes mot.

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 15

Dannelse av en fremtidsgruppe

Forslag fremmet av:
John Pløger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 16

Utmelding av OBOS

Forslag fremmet av:
John Pløger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget stemmes ned.

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

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

Hva OBOS-tilknytningen innebærer for oss

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

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

Hva vi ville miste ved en utmelding

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

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

Utmelding er en krevende juridisk prosess

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

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

Styrets vurdering

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

Styret anbefaler at forslaget stemmes ned.

Forslag til vedtak

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

Sak 17

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

Forslag fremmet av:
Anne Sandøy

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Styrets innstilling: Forslaget vedtas

Forslag til vedtak

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

Sak 18

Opprettelse av dedikert vedlikeholdsfond

Forslag fremmet av:
Anne Sandøy

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 19

Omfattende utbygging av flere ladeplasser

Forslag fremmet av:
Jørgen Messel

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 20

Endring av vedtekter – bruk av parkeringsplasser med elbillader

Forslag fremmet av:
Marvin David Amoroso

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Forslag:

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

Begrunnelse:

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

Sak 21

Orientering og avstemming om ansettelse av daglig leder

Forslag fremmet av:
Kjersti Witzøe Østlie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Hovedoppgaver:

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

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

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

STYRETS INNSTILLING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sak 22

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Henning Mørk Werner

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

- Morta Kacion

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

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

- Bo Roger Ritell

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

- Daniel Røste

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

- Eddie Takle Rørvig

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

- Henning Mørk Werner

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

- Jacob Andreas Opskar

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

- Morta Kacion

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

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

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

- Bo Roger Ritell

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

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

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

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

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

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

Sak 23

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Morta Kacion

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

- Henning Mørk Werner

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i perioden

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

Fyringsprosjektet (bergvarme)

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

Kartlegging og utredninger

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

Oppgradering av vaskeriene

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

Småprosjekter og vedlikehold

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

Bytte av vaskefirma

Styret har gjennomført bytte av vaskefirma for borettslaget.

Drift og administrasjon

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

Arrangementer og dugnader

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

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

Ansettelser/Engasjementer

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

Hva skjer fremover i borettslaget

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

Ferdigstilling av fyringsprosjektet

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

Elbillading

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

Tilfluktsrom

Rapporten for tilfluktsrommene skal ferdigstilles i kommende periode.

Store vedlikeholdsprosjekter på sikt

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

Øvrige tiltak og løpende arbeid

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

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

Ventilasjonsrens

Fasadevask

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

Til generalforsamlingen i Pynten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

PYNTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948976242, KLIENTNR. 83

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

PYNTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948976242, KLIENTNR. 83

RESULTATREGNSKAP

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

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

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

Pantstillelse	21	161 913 100	187 913 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2026
Styret i Pynten Borettslag

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

Solveig Vangen Paulsen /s/ Tone Jogard /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

Av det totale styrehonoraret så utgjør 150.000 prosjekthonorar.

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

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9

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

NOTE 10

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

NOTE 11

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

NOTE 12
BYGNINGER

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

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

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-2 213 521**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

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

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

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Protokoll til årsmøte 2026 for PYNTEN BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 193.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550000.

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

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

Styret ber ikke om prosjekthonorar for forrige periode.

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

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

6. Endring av vedtekt §5-2 (3)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

> Forslag til vedtak 2:
> Benkeforslag fra Christian Corneliussen: Vedtektene endres slik; §5-2 (5) Borettslaget har ansvar for den overordnede brannsikkerheten i bygningen og kan derfor stille krav til standard på leilighetsdører der dette er nødvendig. Andelseier har fortsatt ansvar for vedlikehold og kostnader knyttet til egen leilighet, og må selv dekke kostnader ved utskifting av inngangsdør.

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

Ingen forslag ble vedtatt.

7. Sparkesykler fra eksterne aktører

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

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

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

8. Endring av vedtekten § 8-1 Parkering

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

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

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

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

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

9. Forslag ved endring av husordensregler.

Fremmet av: Miriam Susanna Myhra

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

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

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

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

10. Forslag om Fellesskap på Frysern

Fremmet av: Miriam Susanna Myhra

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

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

Det er ikke behov for en egen sosial komité.

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

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

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

11. Fysisk generalforsamling

Fremmet av: Miriam Susanna Myhra

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

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

Fordeler:

• Reell diskusjon om aktuelle saker

• Mulighet til å stille spørsmål direkte i plenum

• Bedre innsyn i styrets arbeid

• Styrket dialog og fellesskap

• Bedre forståelse av sakene

• Høre ulike synspunkter før beslutninger tas.

• Finne gode løsninger i fellesskap.

• Mer åpenhet, tillit og medbestemmelse

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

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

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

Forslag fra Anne Sandøy: Generalforsamlingen skal avholdes fysisk.

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

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

Om OBOS Hybrid Årsmøte

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

Fordeler med hybrid fremfor rent fysisk

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

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

Utfordringer med hybrid

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Generalforsamlingen gjennomføres fysisk.

✗ **Forslaget falt**

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

12. Nytt kapittel i vedtektene – Leie av ekstra bod

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

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

Styrets innstilling
Styret innstiller på at forslaget vedtas.

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

13. Sammenslåing av bankkontoer

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget vedtas.

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

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

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

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

Fremmet av: John Pløger

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

Endringer:

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

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

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

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

Begrunnelse*:*

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

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget stemmes mot.

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

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

15. Dannelse av en fremtidsgruppe

Fremmet av: John Pløger

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

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

16. Utmelding av OBOS

Fremmet av: John Pløger

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget stemmes ned.

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

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

Hva OBOS-tilknytningen innebærer for oss

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

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

Hva vi ville miste ved en utmelding

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

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

Utmelding er en krevende juridisk prosess

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

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

Styrets vurdering

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

Styret anbefaler at forslaget stemmes ned.

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

Antall stemmer for vedtaket: **12**

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

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

Fremmet av: Anne Sandøy

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

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

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

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

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

Styrets innstilling: Forslaget vedtas

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

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

18. Opprettelse av dedikert vedlikeholdsfond

Fremmet av: Anne Sandøy

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

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

19. Omfattende utbygging av flere ladeplasser

Fremmet av: Jørgen Messel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20. Endring av vedtekter – bruk av parkeringsplasser med elbillader

Fremmet av: Marvin David Amoroso

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

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

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

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

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

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

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

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

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

21. Orientering og avstemming om ansettelse av daglig leder

Fremmet av: Kjersti Witzøe Østlie

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

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

Hovedoppgaver:

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

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

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

STYRETS INNSTILLING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Forslaget falt**

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

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

22. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Henning Mørk Werner (80 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Morta Kacion
Henning Mørk Werner

Styremedlem (2 år)

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

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

Styremedlem (1 år)

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

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

23. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Morta Kacion (93 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Morta Kacion

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Henning Mørk Werner (94 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Henning Mørk Werner

Protokollen er signert av

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for PYNTEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948976242
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. september kl. 09:00 til 18. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 151.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Rådgiver i OBOS, Siv Heim.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **103**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **47**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Astrid W. Viken og Christine Mørk velges.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **103**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **46**
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: **103**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **46**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av Revisor

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) Org.nr 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Eksisterende samarbeidsgrunnlag med borettslaget videreføres, herunder vilkår, honorarmodell og etablert praksis.

Det vil ikke medføre merkostnad eller oppstartshonorar ved overgang til det nye selskapet – overgangen blir som en videreføring av eksisterende kundeforhold med samme avtalevilkår som tidligere.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) org.nr 834 836 912, som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **103**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **45**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser 3

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

2. Andeler og andelseiere 3

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

3. Forkjøpsrett 4

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

4. Borett og overlating av bruk 4

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

5. Vedlikehold 5

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet 6

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse 7

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

8. Leie av parkeringsplass eller garasje 7

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

9. Leie av bod 8

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

10. Styret og dets vedtak 8

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

11. Valgkomite 9

11-1 Valgkomite 9
11-2 Valgkomiteens oppgaver 9

12. Generalforsamlingen 9

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

13. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern 10

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

14. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene 11

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

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

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

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

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

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

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

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

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

3. FORKJØPSRETT

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

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

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

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

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

4. BORETT OG OVERLATING AV BRUK

4-1 BORETTEN

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

4-2 OVERLATING AV BRUK

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

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

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

4-3 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

5-1 ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

5-2 BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

5-3 UTBEDRINGSANSVAR OG ERSTATNING

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

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

6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6-1 FELLESKOSTNADER

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 BETALING AV FELLESKOSTNADER

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 BORETTSLAGETS PANTESIKKERHET

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

7. MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

7-1 MISLIGHOLD

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

7-2 PÅLEGG OM SALG

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

7-3 FRAVIKELSE

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

8. LEIE AV PARKERINGSPLASS ELLER GARASJE

Nytt kapittel 8 etter ordinær generalforsamling 02.05.2025

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

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

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

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

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

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

9. LEIE AV EKSTRA BOD

9-1 LEIEREGLER

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

9-2 BRUK AV BOD

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

9-3 OPPHØR AV LEIEFORHOLD

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

9-4 STYRETS MYNDIGHET

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

10. STYRET OG DETS VEDTAK

10-1 STYRET

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

10-2 STYRETS OPPGAVER
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

10-3 STYRETS VEDTAK
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

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

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

12. GENERALFORSAMLINGEN

12-1 MYNDIGHET
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

12-2 TIDSPUNKT FOR GENERALFORSAMLING
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12-3 VARSEL OM OG INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

12-5 MØTERETT
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

12-6 MØTELEDELSE OG PROTOKOLL
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

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

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

13. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

13-1 INHABILITET
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

13-2 TAUSHETSPLIKT
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

13-3 MINDRETALLSVERN
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

14. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

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

14-2 FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Vedlegg til Vedtektenes kapittel 5

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

Innhold

Vedlikeholdsplikt og forsikringsansvar 12

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

2. VEDLIKEHOLDSPLIKT OG FORSIKRINGSANSVAR

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

ANDELSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

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

BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSANSVAR

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

BORETTSLAGETS FORSIKRINGSANSVAR

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

ANDELSHAVERENS FORSIKRINGSANSVAR

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

1. Fortolkning

Forsikringspolisene har høyere prioritet enn disse regler.

2. Baderomstak

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

3. Bad

Eiers ansvar

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

HUSORDENSREGLER

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

Innholdsfortegnelse

Om borettslaget og husordensreglene 2

Borettslaget 2

Husordensreglene 2

Fellesområder og boenheter 2

Uteområder 2

Inneområder 3

Boenhetene 3

Biloppstilling 5

Kjæledyr 5

Renhold og søppel 5

Fellesvaskeriene 6

Overlating av bruk 6

Intern forkjøpsrett i borettslaget 6

Ordliste 7

Om borettslaget og husordensreglene

Borettslaget

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

Husordensreglene

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

Fellesområder og boenheter

Uteområder

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

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

Inneområder

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

* Brannfare og hindring:

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

** Det henvises til brannforskriftene.

Boenhetene

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

- **Søndager og helligdager**

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

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

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

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

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

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

Biloppstilling

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

Kjæledyr

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

Renhold og søppel

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

Fellesvaskeriene

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

Overlating av bruk

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

Intern forkjøpsrett i borettslaget

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

Ordliste

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



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

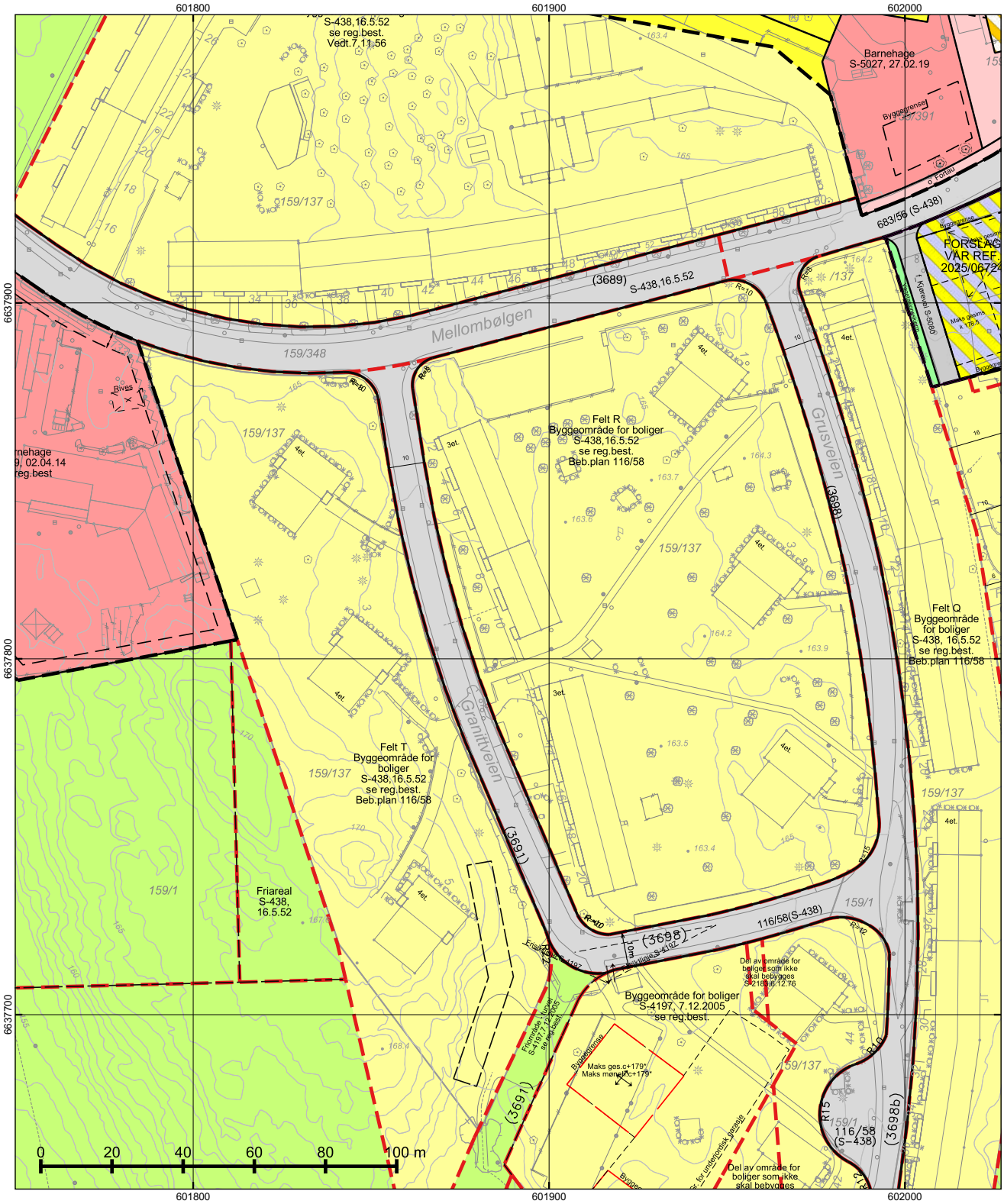
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 157367/ 86532173
Deres ref.:
Adresse: Grusveien 34
Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/137

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

Se tegnforklaring på eget ark



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

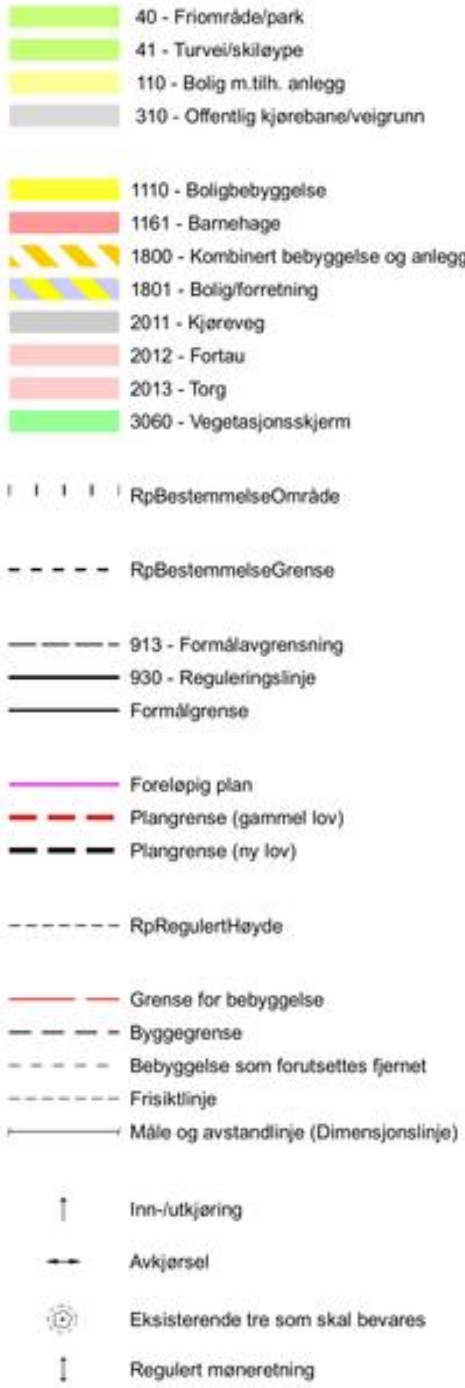
PlottID/Best.nr: 157367/ 86532173
Adresse: Grusveien 34
Gnr/Bnr: 159/137

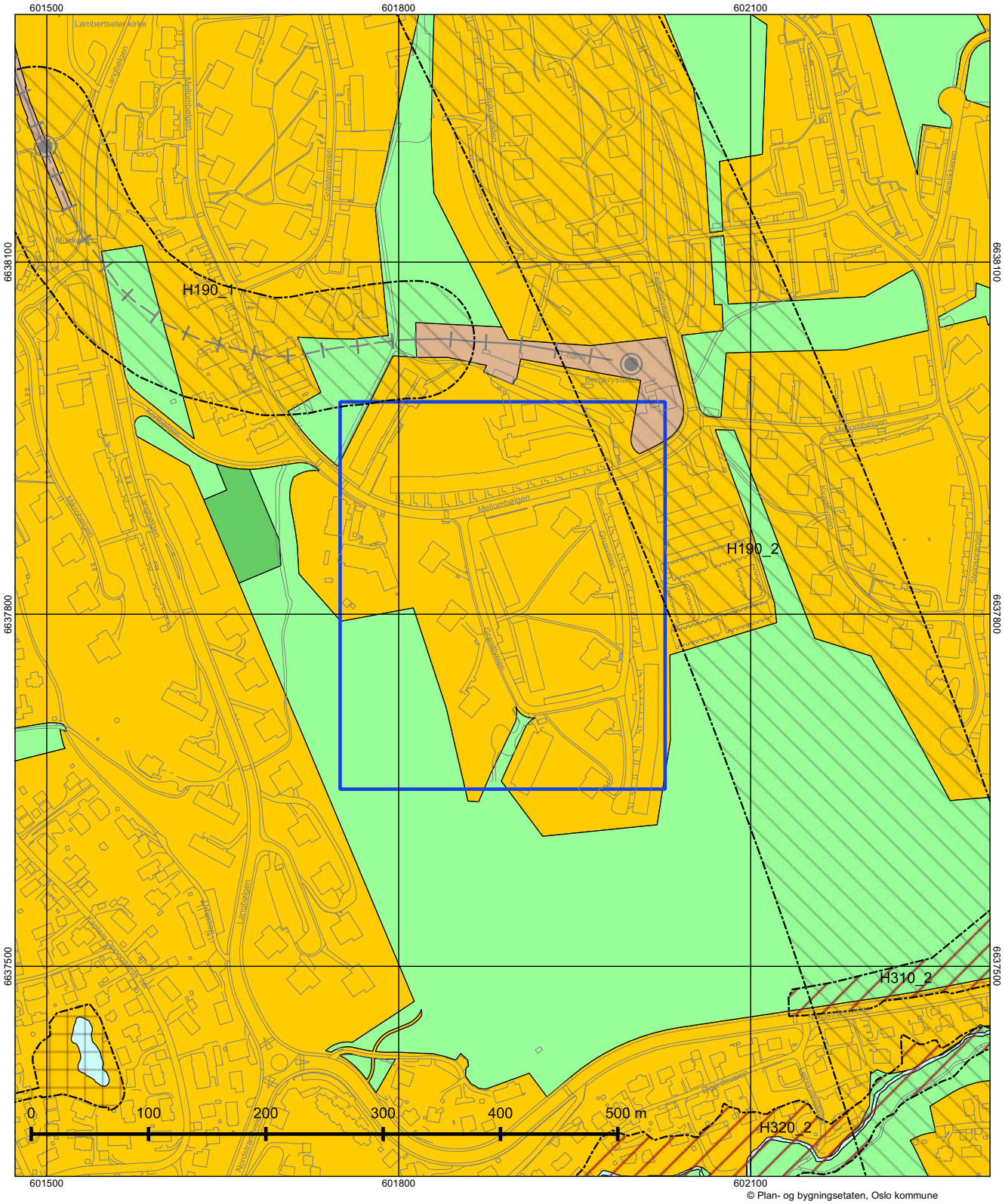
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 06.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157367/86532173
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Katinka Krefting Hodnungseth
GRUSVEIEN 34

Dato: 06.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532173
9184909

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.159 BNR. 137

Vi viser til bestilling av 20260506 for GRUSVEIEN 34.

GNR. 159 BNR. 137

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.10.1954.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

66329 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 4 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

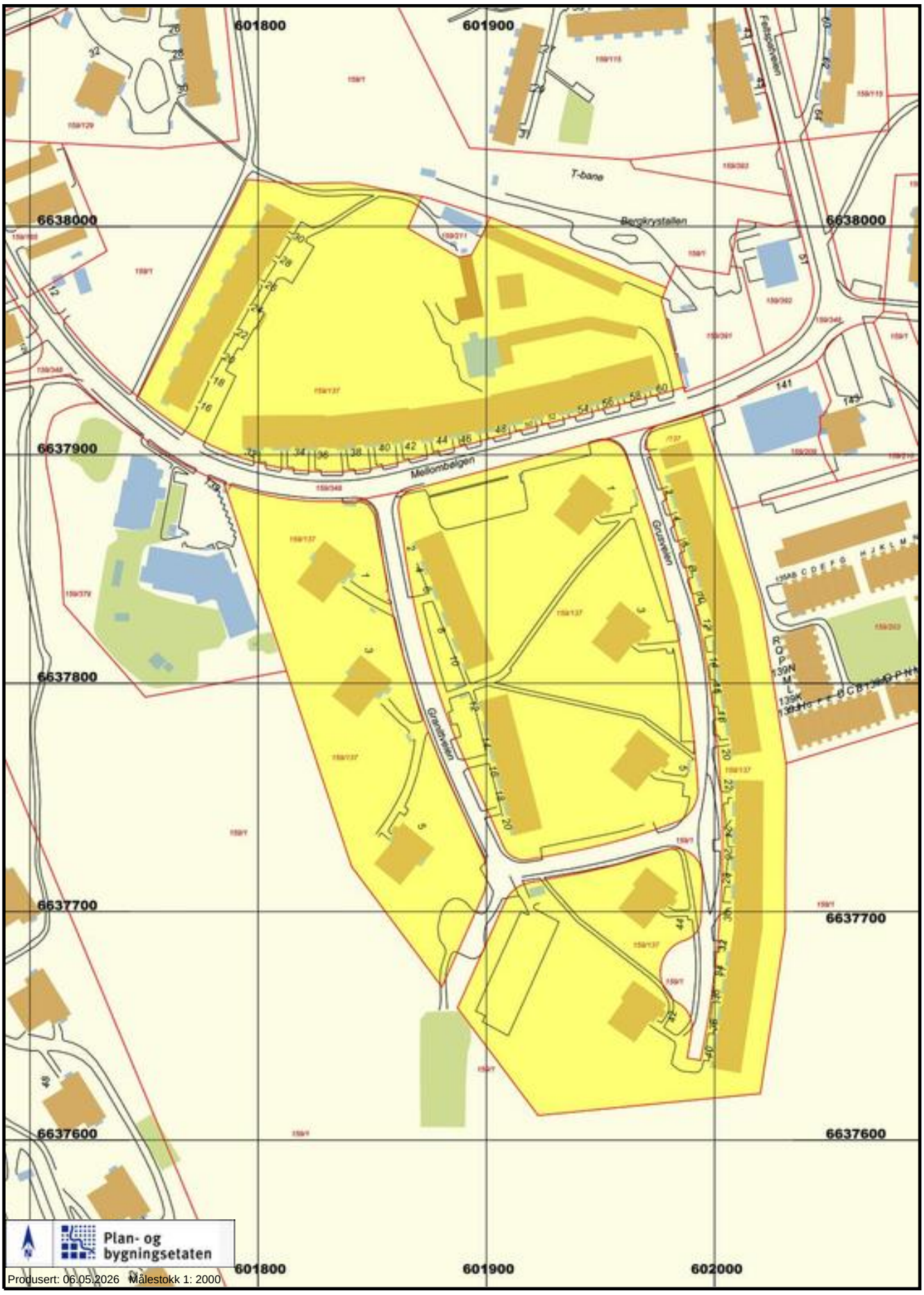
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


601800
601900
602000
6638000
6637900
6637800
6637700
6637600
Mellombelgen
Grønnhellen
Grusveien
Bergkrystallen
T-bane
Feltspatveien
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 06.05.2026 Målestokk 1: 2000

Oslo

S-5027

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

Vedtaksdato: 27.02.2019

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201109678

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-5027
27.02.2019

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Bergkrystallen torg

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

Planens hensikt

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

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser til hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

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

1.2 Bevaring av trær

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

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

2.1.1 Utnyttelse

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

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

2.1.2 Plassering og høyder

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

2.1.3 Avkjørsel

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

2.1.4 Parkering og varelevering

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

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

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

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

Deretter skal den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm gjelde.

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

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

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

2.1.5 Støy

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

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

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

2.1.6 Fjernvarme

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

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

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

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

2.3.1 Utforming av bebyggelsen

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

2.3.2 Leilighetsfordeling og bokvalitet

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

2.3.3 Krav til uteoppholdsareal for boliger

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

2.3.4 Utomhusplan

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

2.4 Boligbebyggelse, felt F3

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

2.5 Barnehage

2.5.1 Krav til uteoppholdsareal

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

2.5.2 Utomhusplan

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

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

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

3.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1.1 Bruk

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

3.1.2 Dokumentasjonskrav

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

3.2 Torg

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

3.3 Fortau

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

3.4 Gangvei

Det skal opparbeides gangvei som vist på plankartet.

3.5 Annen veigrunn – grøntareal

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

3.6 Parkeringsplasser

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

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

4 Før igangsettingstillatelse

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

5 Før bebyggelse tas i bruk

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 05.03.2019

Kjersti Simonnes, bem.

Oslo

S-4197

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

§ 1. Avgrensning

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

§ 2. Formål

Området reguleres til

- Byggeområde - boliger.
- Friområde - turvei.

§ 3. Byggeområde – bolig

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

§ 4. Avkjørsel og parkering

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

§ 5. Utomhusplan

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

Oslo

S-438

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

Vedtaksdato: 16.05.1952
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195203177
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 62252, V041060, V210157, V200464N2, V250361, V220254, 25954, 13753, 45752, V071156, 68356, 70260, 11658, 9861, V020265, V020156, 2967, 42459, 19766, V180161, 56053, 57855, 44465, V220757N2, V041154N2, 81855, V290357, 13653, V270984N2, 7254, 32060, 46653, V030353, 58858, V270453, V191157, 18156, 7463, V210201, 10452, V080702

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

Vedtektene lyder:

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

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

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

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

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

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

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

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

Fellesbestemmelser.

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

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

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

For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Oslo

S-2183

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

S-2183 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

V071156

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

V071156 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

11658

Bebyggelsesplan for nabolaget Pynten.

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

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-1179

Endret reguleringsplan av Bergkrystallen stasjon, Oslo.

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

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *41 72 00

KOPI

Oslo, den 6-6-1962.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

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

Journalnr.
58/1807.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
27-6-1961.

Bygningens art
Boligblokk.

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

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

Ansvarshavende
Murmester Ola Nafstad, Louisegt. 28, Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygningsinspektør
distriktsingeniør
T. Busch

3000. 10-60. R. A. –

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SansBygg AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

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

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

FERDIGATTEST - GRUSVEIEN 22 - 40

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.02.2015 av:

Morten Trydal - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Pynten Brl. v/Langmo
Grusveien 16

1158 OSLO

Lillejord, Jan
Edv.Munchsv.97

1063 OSLO

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

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

FERDIGATTEST

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.J.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Anatole Ouedraogo
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20. Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 8.00 - 15.00. Konferansetid: Mandag, onsdag, fredag kl. 12.00-14.00
Infobank, telefon: 815 44 424. Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80 150

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

Journalnr.: 88/0092

Innlevert: 08.01.88

Arbeidets og bygningens art: Fasadekledning og nye vinduer

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

Byggemelder:

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

Ansvarshavende: Avd. leder Frank Haugen

	30-6-88	Byggetillatelse	2/8-88
A	1-8-88		
		Byggetillatelse	
A			

FERDIGKONTROLL

Brukstillatelse

Tilskr. mangler:

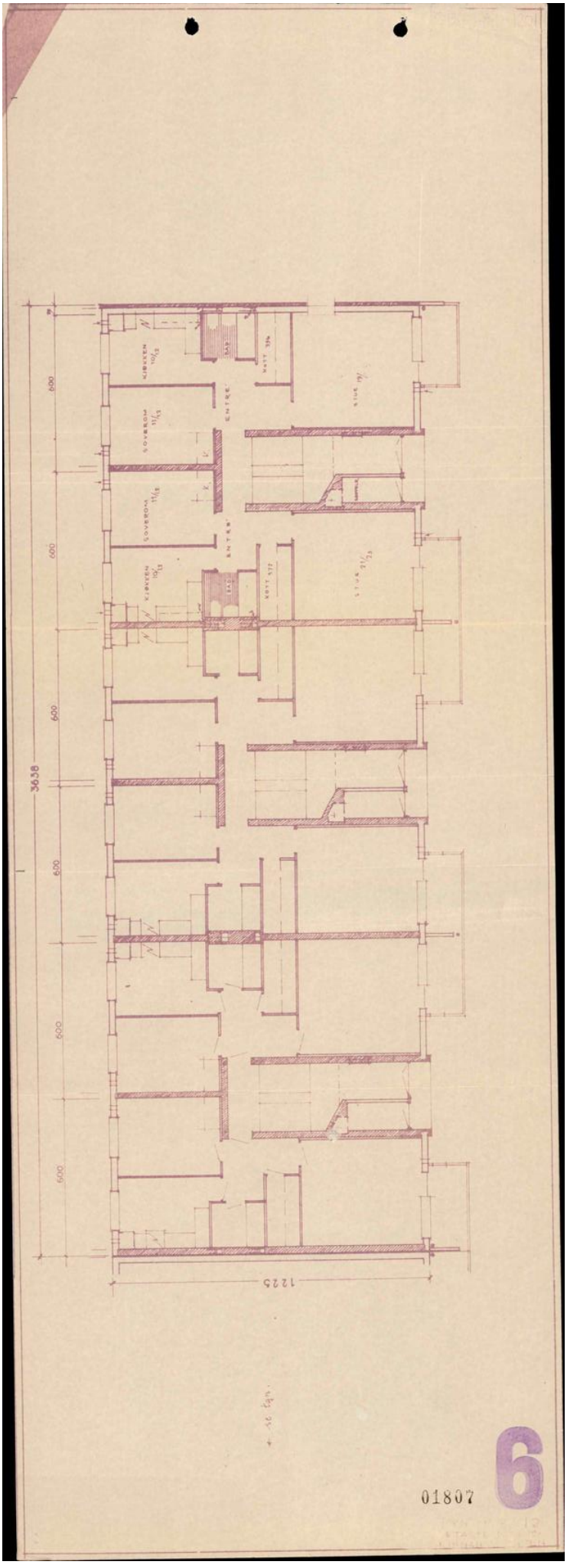
UTTALELSER				APPROBASJON			Tillat påvist	Gravetillatelse
Byplankont.				Dato 24/3-88	N.nr. 1340			
Helseråd					Bet. 5/5-88		B	
Brannvesen				Dato Tillegg 19/7-88	N.nr. 3832		B1	
					Bet. 30/8-88		C	
				Dato	N.nr.		D	
					Bet.		E	
				Dato	N.nr.		F	
Gransking	Hauche 20/1-				Bet.		G	
	Bruzelius 26/1-			Dato	N.nr.		H	
					Bet.		I	
				Dato	N.nr.		J	
					Bet.		K	

Mangler rettet 22/10-91

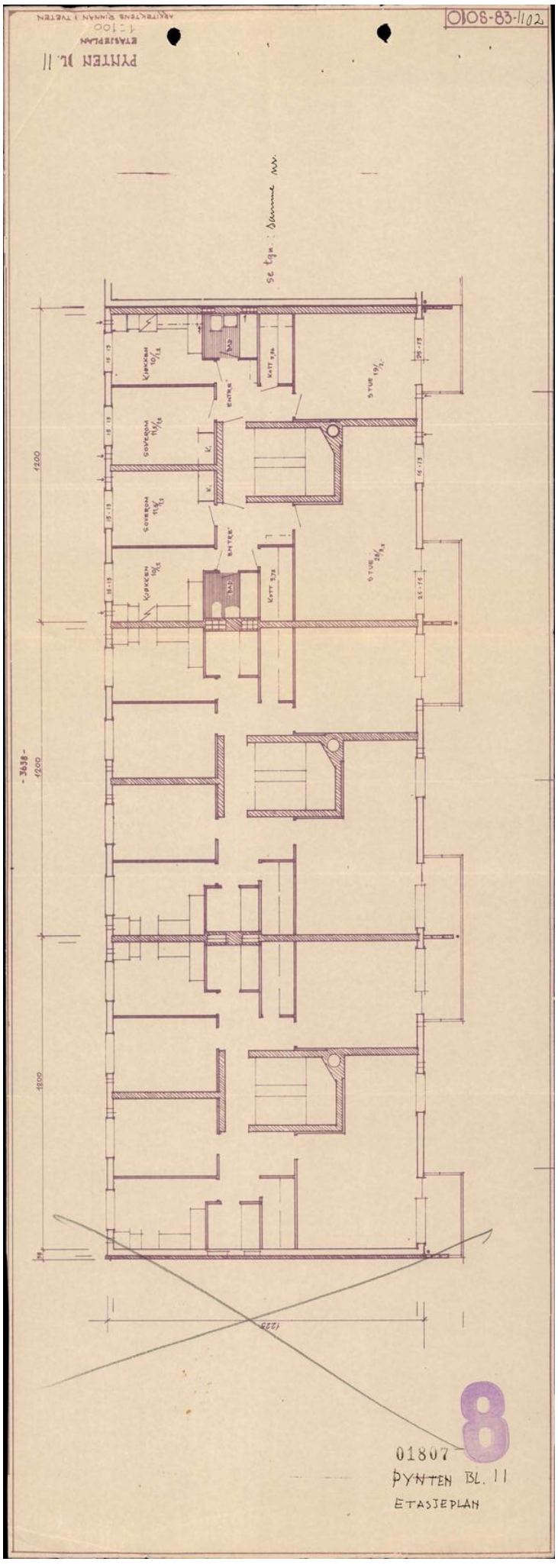
Pipeattest		
Hageattest		
Heisattest		
Refusjon		

Ferdigattest 6/11-91

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


KEUKEN
SOVEREIN
ENTREE
SOVEREIN
KEUKEN
ENTREE
3638
600
600
600
600
600
1225
01807
6

OBOS-83-1102
KJØKKEN
BAD
KOTT
SOVEROM
ENTRÉ
STUE
2800
400
600
1225
01807
7
PYNTEN BL. II
ETASJEPLAN
1:100
ARKITEKTENE RØHMAN & TVETEN


0108-83-1102
PYNTEN BL. II
ETASJEPLAN
1:100
ARKITEKTENE RUNNAN I TVETEN
se tegn.: Dimensjonering
KJØKKEN
ENTRÉ
STUE
KJØKKEN
ENTRÉ
STUE
1200
1200
1800
01807
PYNTEN BL. II
ETASJEPLAN
8

OBOS-83-1202

01807

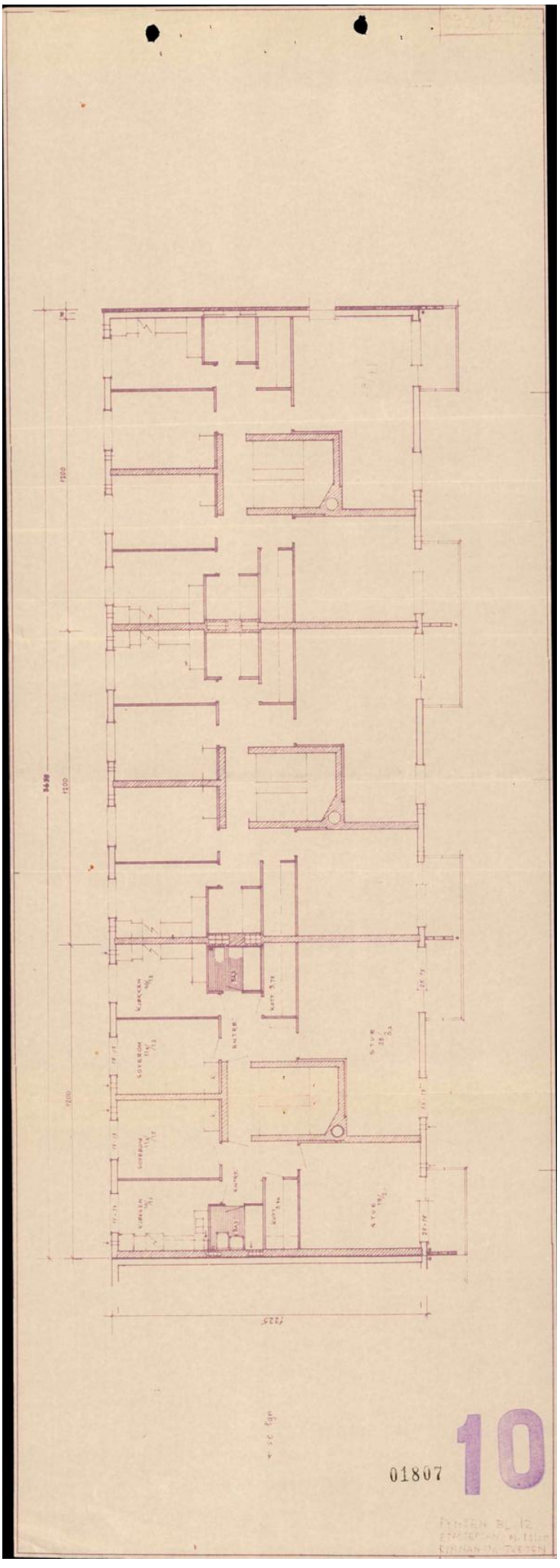
9

PYNTEN BL. 12

ETASJEPLAN

1:100

ARKITEKTENE RINNAN & TVETER

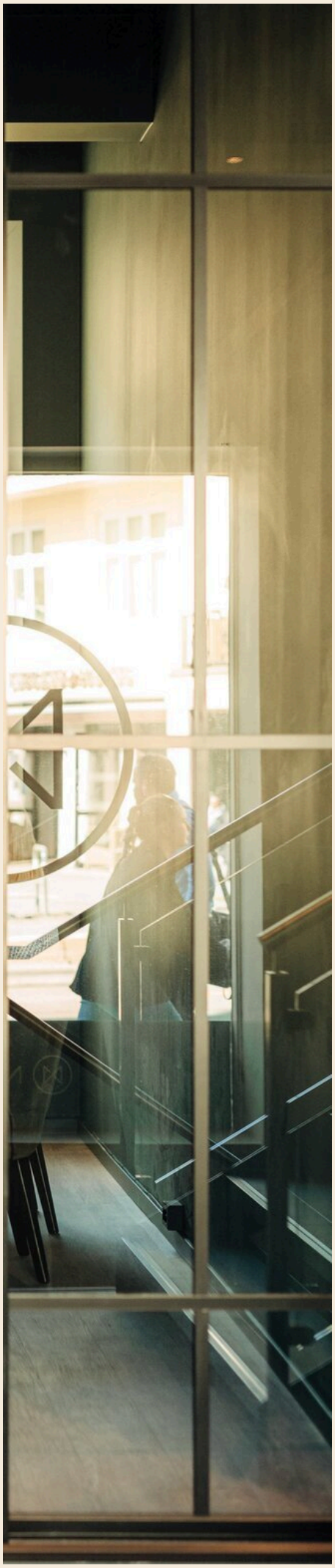

01807
10

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

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,-**

Storebrand

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

HELP

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

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0174/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Grusveien 34 1158 OSLO
Matrikkel: Gnr 159, bnr 137 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 besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

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!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Fredrik Langsø

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
f.langso@nordvikbolig.no
913 99 834