NORDVIK

# Mellombølgen 38

2 soverom | 66 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

# Mellombølgen 38

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 19 | Om boligen |
| 31 | Andre vedlegg |
| 153 | Egenerklæringsskjema |
| 235 | Nabolagsprofil |
| 237 | Kontaktinfo |
| 240 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 243 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 244 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 18.04.2026









# Nøkkelinformasjon

Lys og innbydende 3-roms toppleilighet m/sydvendt balkong på ca. 4 m² | VV/fyring, Tv/Internett inkl. | God beliggenhet

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **4 700 000,-** |
| Omkostninger | **9 786,-** |
| Totalpris | **4 981 538,-** |
| Fellesgjeld | **271 752,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **5 515,-** |
| BRA-i | **66 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Andelsleilighet** |
| Byggeår | **1957** |
| Eierform | **Andel** |

## Kort fortalt

HJERTELIG VELKOMMEN TIL MELLOMBØLGEN 38

En flott 3-roms med en god og funksjonell planløsning, beliggende i byggets 4. etasje. Leiligheten byr på to gode soverom og en åpen stue- og kjøkkenløsning som gir en luftig romfølelse. Fra stuen er det utgang til en sydvendt balkong på ca. 4 m². Her bor du med kort gangavstand til dagligvare, kjøpesenter, kollektivtransport og treningsmuligheter.

Her ligger alt til rette for en enkel og komfortabel hverdag, i et etablert og attraktivt boområde med fine grøntområder.

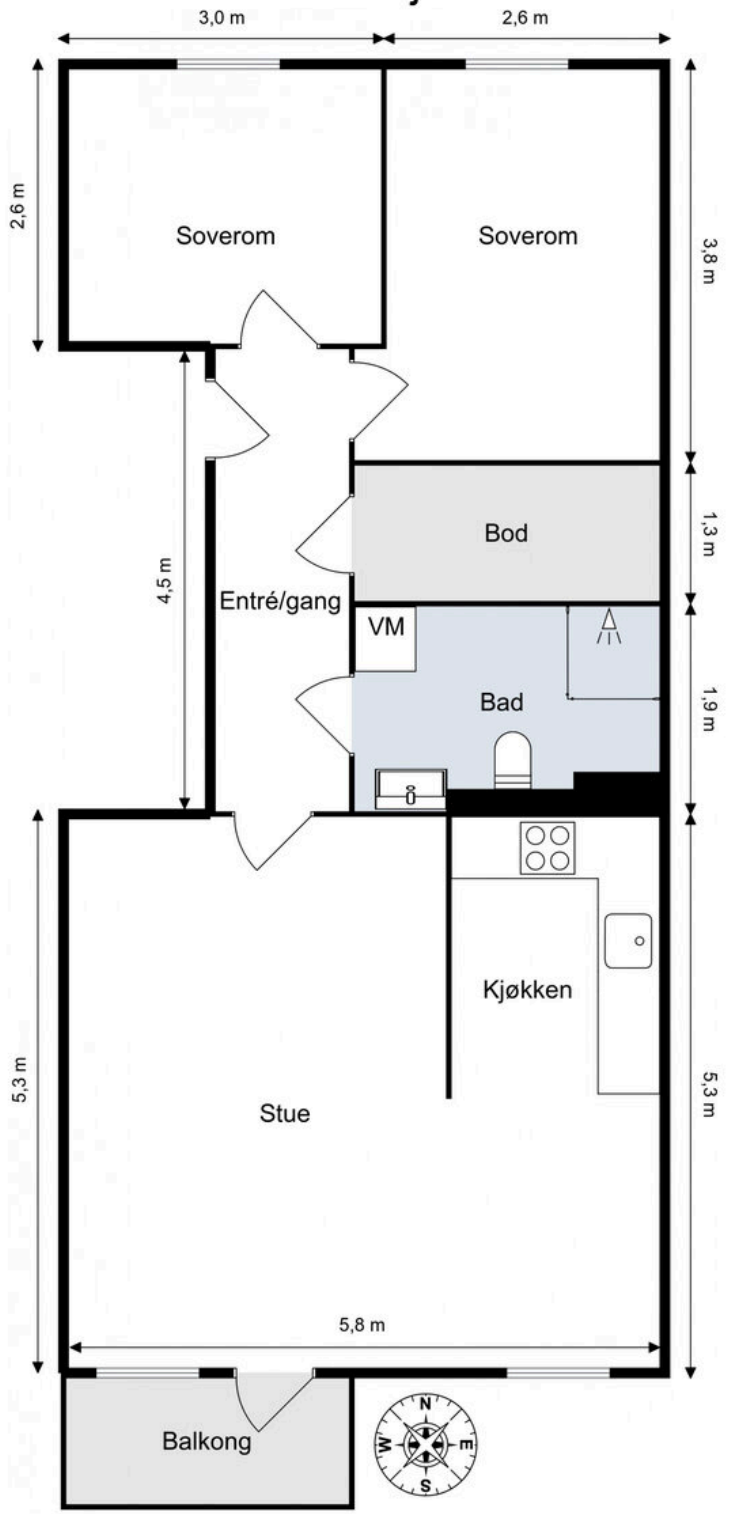
Fremtredende kvaliteter:

- Lys 3-roms med god planløsning
- Varmtvann, fyring, TV og internett inkl. i felleskostnader
- Mulighet for leie av parkeringsplass (venteliste)*
- Veldrevet borettslag med pent opparbeidede fellesarealer
- Mulig m/rask overtagelse

# Planløsning

**4. Etasje**
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm

## Mellombølgen 38, 1157 OSLO
### 4. etasje




Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

















Lyst kjøkken i delvis åpen løsning mot stuen, som gir en sosial og funksjonell planløsning med god skap- og benkeplass.





Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter og laminat benkeplate, utstyrt med nedfelt vaskekum.

Kjøkkenet har opplegg for komfyr og oppvaskmaskin, samt kullfilterventilator over kokeplass. Waterguard er montert for økt sikkerhet.




VINAIGRETT
MUSTARD
CURRY & COCONUT




Matolje

Rommet er malt i moderne fargetoner som gir et pent og rolig uttrykk.





Det er gode oppbevaringsmuligheter i praktisk garderobeskap.

Hovedsoverommet har en svært god størrelse med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.









Leiligheten har et pent og flislagt bad med et moderne og tidløst uttrykk.





Badet er innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap med lys og dusjhjørne med svingbare glassdører.

Her er også opplegg for vaskemaskin.





# 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/nabolaget






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
20-0274/26

**Boligtype og eierform**
Andelsleilighet (Andel)

**Adresse og betegnelse**
Mellombølgen 38, 1157 OSLO
Gnr 159, bnr 137 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 447 i Pynten Borettslag, org.nr. 948976242

**Selgere**
Bente Iren Bergbråten
Bjørn Erik Bergbråten

**Kjøpesum og omkostninger**
4 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 709 786,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 719 286,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

## Om boligen

**Byggeår**
1957

**Etasje**
4

**Antall soverom**
2

**Arealer**
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 70 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entré, 2 soverom, bad, kjøkken, og stue.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. 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.

**Innhold**
ENTRÉ
Velkommen inn! Leiligheten byr på en lys og innbydende entré. Interiøret i hele leiligheten preges av lyse, moderne flater - et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og sette et personlig preg.

Leiligheten har også et eget walk-in closet som gir gode oppbevarings muligheter. Videre holder boligen en gjennomgående god standard - her kan du flytte rett inn!

STUE MED UTGANG TIL BALKONG
Stuen fremstår lys og luftig, med vindusflater som gir godt med naturlig lysinnslipp. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler - Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape ditt drømmehjem.

Fra stuen har du direkte utgang til en koselig sydvendt overbygget balkong på ca. 4 $m^2$ med fint utsyn utover nærområdet. Her kan du enkelt innrede med utemøbler og beplantning.

DELVIS ÅPEN KJØKKENLØSNING
Lyst kjøkken i delvis åpen løsning mot stuen, som gir en sosial og funksjonell planløsning med god skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter og laminat benkeplate, utstyrt med nedfelt vaskekum. Det er fliser og belysning over benkeplaten. Kjøkkenet har opplegg for komfyr og oppvaskmaskin, samt kullfilterventilator over kokeplass. Waterguard er montert for økt sikkerhet.

SOVEROM I
Hovedsoverommet har en svært god størrelse med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet er malt i moderne fargetoner som gir et pent og rolig uttrykk. Det er gode oppbevaringsmuligheter i praktisk garderobeskap.

SOVEROM II
Soverom II er også av god størrelse, med plass til seng og garderobe. Rommet passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor - alt etter ønske og behov.

BADEROM:
Leiligheten har et pent og flislagt bad med et moderne og tidløst uttrykk. Himling med malte plater og innfelte downlights gir god belysning, mens flislagte vegger og gulv med vannbåren gulvvarme bidrar til et komfortabelt og praktisk rom. Badet er innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap med lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin, og rommet har naturlig avtrekk.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 4,2 m², merket med 424. Det gjøres oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkhull.
Vinduer: Vinduer med 2-lags press glass, produsert i 2019.
Balkongdør: Balkongdør med 2-lags press glass, produsert i 2019.
Overflater, etc.: Himlinger med malt betong og malte plater. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med 3-stavs parkett, laminat og laminatfliser i entré/gang og bod.
Takhøyden ble målt i entré til 2,48 m.
Ventilasjon: Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Boligen varmes opp med vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Det er vannbåren gulvvarme på badet.

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

**Parkering**
Borettslaget har biloppstillingsplasser og garasjeplasser som leies ut etter ventelister. OBOS tildeler parkering og garasje ved henvendelser postmottak.tveita@obos.no. Mulighet for el-bil lading - det ble høsten 2018 installert 28 p-plasser til el-bil på den store parkeringsplassen i Mellombølgen. Det finnes også flere p-plasser til el-bil på den store parkeringsplassen innerst i Granittveien.

Forøvrig parkering etter gjeldende bestemmelser for området. Pt. er det gratis gateparkering med god tilgjengelighet.

Ventetid for parkering uten lader er ca. 6-12mnd. Med lader 2+år.

**Modernisering og påkostninger**
- Malt alle veggflater i tiden 2019-2026.
- Nedsliping og lakkering av parkett i stue og kjøkken august 2019.
- Nye lister i stue og kjøkken august 2019.
- Nye gulvfliser i treverk på balkong sommeren 2025 og behandlet på nytt april 2026.
- Byttet kullfilter i kjøkken avtrekk over komfyr april 2026.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2014.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja.
Beskriv: Elvia hadde rutinekontroll av leiligheten den 17.02.2025. Det var 2 stk mangler(bytte av 2 stk stikkontakter) som ble rettet av Marker El-Installasjon AS den 12.06.2025.

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? Foreligger takstrapport fra salget av leiligheten i 2019.

**Bygningssakkyndig**
Marcus Pettersen

**Byggemåte**
Boligblokk bygget i 1959. Bygningen er trolig fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Saltak takkonstruksjon, antatt

tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

TG2:
Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater vegger og himling
Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.
Det er avvik:
Det registreres noe krakkelering i én veggflis i dusjsonen. Overflatene fremstår visuelt i god stand, men tilstandsgraden settes med hensyn til alder og nevnt avvik.

Tiltak:
Det anses ikke å være behov for strakstiltak på befaringsdagen, men forholdet bør overvåkes. På sikt kan tiltak som forsegling av fuger i dusjsonen vurderes for å redusere risiko for fuktskader.
Det registreres noe krakkelering i én veggflis i dusjsonen. Overflatene fremstår visuelt i god stand, men tilstandsgraden settes med hensyn til alder og nevnt avvik.

Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv
Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme på bad. Det er målt minimum 25mm høydeforskjell til sluk fra dørterskel.
Det er avvik:
Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Tiltak:
Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.
Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Våtrom > 4. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Våtrom > 4. etasje > bad > Ventilasjon
Naturlig ventilering via lufteluke.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget.

Andre tiltak:
Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk
Kjøkkenventilator med kullfilter.
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).
NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1.
Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Andre tiltak:
Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

TGIU:
Våtrom > 4. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav.
"Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

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

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap medfølger handelen i den tilstand det er.

Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.
Alt som er fastmontert følger med, også garderobeskap soverom.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Obs: Gjøres oppmerksom på at boligen er fullstylet, og det vil ikke bli mulig å kunne inkludere møbler/interiør i handelen.

**Adgang til utleie**
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
D - gul
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**
Boligen varmes opp med vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Det er vannbåren gulvvarme på badet.

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

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2700 kWh (2025). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Oppvarming går på fellesanlegg utenom gulvvarme bad som går på strøm.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 5 515,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5 515,40,- pr. md.

Felleskostnadene inkluderer bl.a. personalkostnader, styrehonorar, avskrivninger, revisjonshonorar, andre honorar, forretningsførerhonorar, konsulenthonorar, kontigenter, drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter, energi/fyring, TV-anlegg/bredbånd, varmtvann, fyring og varme på bad (vannbåren varme) og andre driftskostnader.

Strøm går på egen måler, betales av andelseier.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 175 000,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 700 000,- 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**
Bredbånd og TV-tjenester leveres via GlobalConnect/RiksTV gjennom borettslaget, og er inkludert i felleskostnadene.

# Borettslaget

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

Borettslaget er i gang med å gå over fra pellets til bergvarme som energikilde. Det vil bli noe arbeider i kjelleren i borettslaget ila året.

I forbindelse med våtromsrehabilitering 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.

Gjennomført vedlikehold kan leses i innkalling årsmøtet 2025.

- Følgende saker ble tatt opp i årsmøtet 2025: -

Sak 8 - Gassgrill på balkong
Det foreslås å tillate bruk av gassgrill på balkonger i borettslaget. Bakgrunnen er lav deltakelse ved tidligere avstemming (ca. 8 %) og at viktige vurderinger ikke kom tydelig frem.

Det argumenteres blant annet for at:

Brannvesenet har vurdert gassgrill som ikke-brannfarlig (med unntak av innglassede balkonger i høyblokk).
Alternativer som el-grill og kullgrill har praktiske begrensninger.
Lukt fra gassgrill ikke er vesentlig annerledes enn fra allerede tillatte grilltyper.

Det ble vedtatt at bruk av gassgrill på balkong tillates.

- Sak 10 - Parkering
Det er få parkeringsplasser og garasjer i forhold til behovet i borettslaget, noe som merkes ekstra godt i vinterhalvåret. Noen har flere plasser. Andre har parkeringsplass, men bruker den ikke. Og noen av plassene blir også brukt oppbevaring av annet enn kjøretøy som er i drift.
Det ble lagt frem et forslag om å endre parkerings-vedtektene slik at flest mulig kan få mulighet til å leie en plass hver.
Se konkret forslag til endring i årsmøte 2025.

Forslaget ble vedtatt.

- Sak 11 - Oppgradering av vaskeriene
Styret foreslår å oppgradere med 2 nye, større vaskemaskiner og 2 nye tørketromler pr vaskeri.

Forslaget ble vedtatt.

- Sak 12 - Beredskapsplan i borettslaget
Forslaget til styret om å nedsette et utvalg for å lage en beredskapsplan i borettslaget, ble vedtatt.

- Sak 14 - Tilfluktsrom
Det ble foreslått en oppgradering av borettslagets tilfluktsrom slik at de oppfyller nødvendige krav om bl.a. å ha fungerende toalett og vanntilgang, samt være ryddige og tilgjengelige.
Forslaget ble vedtatt.

- Sak 15 - Husordensreglene
Det ble lagt frem et forslag om å revidere husordensreglene - se i årsmøte 2025 hvilke endringer dette innebærer.
Dette er for å gjøre husordensreglene mer aktuelle, tilgjengelige og brukervennlige.
Forslaget ble vedtatt.

Se i årsmøtet 2025 for mer informasjon.

Det er planlagt årsmøte for 2026 i april, og det blir et digitalt årsmøte. Møtet skal bli avholdt 28.04.26 18:00-01.05.26 18:00, med fysisk møte 28.04.26 18:00 på Fryser'n. Innkallingen ligger vedlagt salgsoppgaven.

**Forretningsfører**
Obos Bbl

**Forkjøpsrett**
Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. Forkjøpsretten parallellavklares - konferer megler for nærmere informasjon.

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

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig

grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 271 752,-pr. 31.03.2026

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
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00

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
Restsaldo: 271 751,66
Kapitalkostnader: 274 985,69

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

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
BUDSJETT 2026

SUM DRIFTSINNTEKTER: 38 131 000,-
SUM DRIFTSKOSTNADER: -25 984 945,-
DRIFTSRESULTAT: 12 146 055,-
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER: -5 811 000,-
ÅRSRESULTAT: 6 335 055,- OVERSKUDD

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
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.

**Dyrehold**
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dyrehold tillates etter søknad til styret.
Det er tillatt å holde inntil 2 kjæledyr pr boenhet.

**Borettslagets forsikring**
Sparebank 1 Skadeforsikring
Polisenr. 20711053

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 66 329 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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.

**Adkomst**
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt i forbindelse med felles visning. Det er bussholdeplass og T-bane i nærheten av boligen.

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Velkommen til Mellombølgen 38!
Boligen har beliggenhet i et hyggelig og veletablert boligområde på Lambertseter med gåavstand til gode servicetilbud og offentlig kommunikasjon.
Området byr på bl.a. nærhet til store fri- og skogområder, lekeplasser, fritidstilbud, treningssentre, barnehager, skole m.m.

En 15 minutters gåtur unna finner du Lambertseter Senter som kan by på 83 butikker og tjenester. Her finner du Meny matvarehandel, Vinmonpolet, W.B. Samson bakeri, telebutikker, klesbutikker og mye mer. I tillegg ligger også Symra Kino og Deichman bibliotek. Rema 1000 ligger 4 minutter fra boligen for en "raskere" dagligvarehandel. Pizzabakeren ligger rett bak Lambertseter Senteret, ellers har du også Karlsrud Mat og Vinhus dersom du ønsker en hyggelig restaurantaften.

Offentlig transport har du i form av T-bane og

bussforbindelse, og ligger nærme boligen. Reisetiden med T-bane fra Bergkrystallen til Oslo sentrum er på ca. 20 minutter. Fra T-banestoppet Bergkrystallen går linje 1 og 4, og bussholdeplassen Langbølgen går linje 79 og FB10. Fra bussholdeplassen Freidigveien tar 74-bussen deg direkte til Oslo sentrum. Fra Freidigveien går også linje 75A og 75B.

Nærmiljøet byr på rikt fritidsmiljø, med bl.a. nærhet til store friområder og lokal lysløype. Nærhet også til Østmarka/Skullerudstua med lysløyper og turterreng for alle årstider. Det er kort vei til Lambertseter idrettsforening med flott friidrettsanlegg og fotballbaner, samt svømmehall i tilknytning til Lambertseter skole. Flere badeplasser langs fjorden.
Området fremstår som ideelt for barnefamilier med lekeplasser og store grøntområder i tilknytning til boligområdet. Et rikt fritidstilbud i nærmiljøet, med bl.a. kort vei til treningssentre, Lambertseter idrettsforening med flott friidrettsanlegg og fotballbaner, svømmehall og lokal lysløype.

**Offentlig kommunikasjon**
BUSS:
Holdeplass: Langbølgen - ca. 5 minutter gåavstand fra boligen (LINJE: 79, FB10)
Holdeplass: Freidigveien - ca. 10 minutter gåavstand fra boligen (LINJE: 75A, 75B, 74) - 74 bussen tar deg direkte til Oslo sentrum (Jernbanetorget).

T-BANE:
Holdeplass: Bergkrystallen- ca. 5 minutter å gå (LINJE: 1 og 4).

Sjekk ruter.no for endringer, og en mer detaljert plan!

**Skoler og barnehager**
Barneskole: Lambertseter skole.
Ungdomsskole: Elever fortsetter på samme skole (Lambertseter skole).

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 02.01.1961.
Ferdigattesten gjelder for Mellombølgen 38-42 - Boligblokk - Ferdigattest - 1961

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 06.11.1991.
Ferdigattesten gjelder for Mellombølgen 32-60 - Fasadekledning og vinduer - Arkiv-kort (attestert) - 1991.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 21.10.1997.
Ferdigattesten gjelder for Mellombølgen 32-60 mfl (reg Grusveien 16) - Tak over balkonger - Ferdigattest - 1997

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.05.2015.
Ferdigattesten gjelder for Mellombølgen 32-60 - Modernisering av bad - Ferdigattest - 2015

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 godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Avvik: Badet er i senere tid utvidet.

**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 boliger S-438. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

- PLANSAK -

Detaljregulering - Mellombølgen 141 (endring av S-5080)
Saksnummer: 2025/06724 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202557414
Status: Under behandling

- PÅGÅENDE BYGGESAKER -

Bergkrystallen - oppføring av to boligbygg - Nye Bergkrystallen Torg
Saksnummer: 2025/08699 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202304813
Status: Under behandling

Mellombølgen 12 - nytt bygg, t-banestasjon, foreløpig sak
Saksnummer: 2025/10811 - Byggesak

Mottatt sak: 24.09.2025
Status: Under behandling

Mellombølgen 12 - nytt bygg - Under 70 m2 - ikke boligformål
Saksnummer: 2025/10221 - Byggesak
Mottatt sak: 19.09.2025
Status: Under behandling

Mellombølgen 22 - installasjon av trappeheis
Saksnummer: 2025/21855 - Byggesak
Mottatt sak: 18.11.2025
Status: Under behandling

**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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under

transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

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

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

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

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

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers 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:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Gebyr for innhenting av informasjon fra forretningsfører. kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 131 150,- 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. 3 500,-.

**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 19. april 2026

**Megler**
Camilla Pitz Jacobsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90913164

**Megler 2**
Ingunn Tennebø, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95415006

**Meglerforetaket**
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

**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).

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 trygghet 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** |

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 28.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 1.05.26
**Selskapsnummer:** 83 **Selskapsnavn:** PYNTEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

## Avstemning

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

**Sak 1 Valg av møteleder**

Henning Mørk Werner er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Christine Mørk og Astrid Winderen Viken er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 550000

☐ For

☐ Mot

**Sak 6 Endring av vedtekt §5-2 (3)**

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.

☐ For

☐ Mot

**Sak 7 Sparkesykler fra eksterne aktører**

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

☐ For

☐ Mot

**Sak 8 Endring av vedtekten § 8-1 Parkering**

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.»

☐ For

☐ Mot

**Sak 9 Forslag ved endring av husordensregler.**

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.

☐ For

☐ Mot

**Sak 10 Forslag om Fellesskap på Frysern**

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.

☐ For

☐ Mot

**Sak 11 Fysisk generalforsamling**

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Generalforsamlingen gjennomføres fysisk.

☐ Generalforsamling gjennomføres med hybrid løsning (Fysisk + Digital)

**Sak 12 Nytt kapittel i vedtektene – Leie av ekstra bod**

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.

☐ For

☐ Mot

**Sak 13 Sammenslåing av bankkontoer**

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.

☐ For

☐ Mot

**Sak 14 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.

☐ For

☐ Mot

**Sak 15 Dannelse av en fremtidsgruppe**

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

☐ For

☐ Mot

**Sak 16 Utmelding av OBOS**

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.

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

**Sak 18 Opprettelse av dedikert vedlikeholdsfond**

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

☐ For

☐ Mot

**Sak 19 Omfattende utbygging av flere ladeplasser**

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

☐ For

☐ Mot

**Sak 20 Endring av vedtekter – bruk av parkeringsplasser med elbillader**

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.

☐ For

☐ Mot

**Sak 21 Orientering og avstemming om ansettelse av daglig leder**

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Generalforsamlingen ønsker ikke at det opprettes en fast stilling fra 01.09.2026.

☐ 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**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- [ ] Henning Mørk Werner
- [ ] Morta Kacion

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

- [ ] Bo Roger Ritell
- [ ] Daniel Røste
- [ ] Eddie Takle Rørvig
- [ ] Henning Mørk Werner
- [ ] Jacob Andreas Opskar
- [ ] Morta Kacion

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

- [ ] Bo Roger Ritell
- [ ] Daniel Røste
- [ ] Eddie Takle Rørvig
- [ ] Henning Mørk Werner
- [ ] Jacob Andreas Opskar
- [ ] Morta Kacion

**Sak 23 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

- [ ] Morta Kacion

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

- [ ] Henning Mørk Werner

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

**OBOS Follo**
Haugenveien 13
1423 Ski

**OBOS Østfold**
Storgata 5
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**
Laberget 22
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**
Storgaten 20
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**
Vangsvegen 143
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 83
PYNTEN BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i PYNTEN BORETTSLAG

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

**Digital avstemning:**
Avstemningen åpner 15. september kl. 09:00 og lukker 18. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/83

**Hvordan deltar du digitalt?**

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

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

**Annen informasjon - Valg av revisor**
Borettslaget har mottatt informasjon fra vår revisor i PwC, som gjør det nødvendig å gjennomføre en ekstraordinær generalforsamling. Formålet er å formelt velge ny revisor.

"Hei,

Med bakgrunn av PwC sin globale strategi om å bidra til transformasjon hos de største og mest komplekse kundene, har PwC i Norge besluttet å selge deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten. Det blir etablert et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere.

Det nye selskapet vil ha en enklere drift og være mye bedre rigget for å levere tjenester av høy kvalitet i segmentet dere opererer i. Vi har samtidig valgt å beholde hele miljøer på de kontorene som blir med i den nye virksomheten, både fagkompetanse og også viktige, relativt store virksomheter som er kunder av de enkelte kontor.

Jeg personlig tror dette blir bra både for dere som kunde. Det nye selskapet vil ha ett mål for øyet: Utvikle revisjonsvirksomheten og sikre relevant og kvalitet til det beste for deg som kunde. Det nye selskapet fortsetter å tilby rådgivning innen skatt, øvrige juridiske tjenester og virksomhetsrådgivning.

Hvordan påvirker det deg som kunde?

Vi skal jobbe for at dere som kunde påvirkes i minst mulig grad av denne overgangen, og at det blir utelukkende positivt for dere å bli betjent av et norsk selskap som er bedre tilpasset deres virksomhet. Det nye selskapet vil tre inn i eksisterende samarbeidsavtale med OBOS, og videreføre praksis og rutiner knytte til revisjonen som både OBOS og dere er vant med.

Det nye selskapet vil ha to oppdragsansvarlige som ivaretar revisjonen på en god måte; Linda Arvesen vil være hovedansvarlig med god støtte fra Thomas Walter Kvam Olsen. Både Linda og Thomas er allerede i dag ansvarlig for boligselskapene tilknyttet OBOS Østfold og OBOS Innlandet, og dermed godt kjent med både OBOS og revisjon av boligselskaper. Linda og Thomas er allerede i dialog med OBOS for å sikre videreføring av allerede godt etablert praksis og rutiner også for de selskapene hvor jeg har vært oppdragsansvarlig revisor.

Hilsen Berit Alstad (PWC)"

---

ANALOGE STEMMESEDLER

Andelseiere som ønsker å levere stemmer analogt, må levere stemmeseddel til styret før avstemming avsluttes.

**Saker til behandling**

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

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**

Rådgiver i OBOS, Siv Heim.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Astrid W. Viken og Christine Mørk velges.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Valg av Revisor

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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.

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 15.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.09.25
**Selskapsnummer:** 83 **Selskapsnavn:** PYNTEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

### Avstemning

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

**Sak 1 Valg av møteleder**

Rådgiver i OBOS, Siv Heim.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Astrid W. Viken og Christine Mørk velges.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Valg av Revisor**

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) org.nr 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

# Protokoll til 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%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 83
PYNTEN BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i PYNTEN BORETTSLAG

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/83

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

**Hvordan deltar du digitalt?**

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

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

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

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

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

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

**Saker til behandling**

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

4. Årsrapport og årsregnskap

5. Fastsettelse av ordinært styrehonorarer

6. Fastsettelse av prosjekthonorar til styret

7. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

8. Gassgrill på balkong

9. Utvide ladetilbud for elbiler

10. Parkering

11. Oppgradering av vaskeriene

12. Beredskapsplan i borettslaget

13. Beredskapskomité

14. Tilfluktsrom

15. Husordensreglene

16. Valg av tillitsvalgte

17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

18. Valgkomitè

Med vennlig hilsen,
**Styret i PYNTEN BORETTSLAG**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Henning Mørk Werner

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Vegard Hjelmstadbakk Valø og Mathias Brown Anderson Hippe er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

**Vedlegg**

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

---

Sak 5

## Fastsettelse av ordinært styrehonorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Det vedtas økning i ordinært styrehonorar

**Forslag til vedtak**

Ordinært styrehonorar settes til kr 700.000,-

---

Sak 6

## Fastsettelse av prosjekthonorar til styret

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

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

**Forslag til vedtak**

Prosjekthonorar til styret settes til 150.000,-

---

Sak 7

## Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 5 000.

**Forslag til vedtak**

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 5 000.

---

Sak 8

## Gassgrill på balkong

**Forslag fremmet av:**
Nicolai Moltubak Løken

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

Representativ stemmeandel:

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

Sentrale vurderingspunkter:

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

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

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

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

Avsluttende kommentar:

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

**Styrets innstilling**

Styret lar det være opp til årsmøtet å bestemme dette.

**Forslag til vedtak**

Bruk av gassgrill på balkong er tillat.

---

Sak 9

## Utvide ladetilbud for elbiler

**Forslag fremmet av:**
Christian Finquist Marker

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

**Styrets innstilling**

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 10

## Parkering

**Forslag fremmet av:**
Janne Solhaug Nikoma

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

Styret lar det være opp til årsmøtet å avgjøre dette.

**Forslag til vedtak**

Konkret forslag:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

Sak 11

## Oppgradering av vaskeriene

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

**Styrets innstilling**

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

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

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

**Forslag til vedtak**

Vaskeriene, og evnt tørkerommene, oppgraderes

Sak 12

## Beredskapsplan i borettslaget

**Forslag fremmet av:**
Cecilie Karlsen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

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

Sak 13

## Beredskapskomité

Det vises til sak 12.

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

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

### Roller og kandidater

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

- Cecilie Karlsen

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

- Astrid Winderen Viken

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

- Forslag En

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

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

- Forslag To

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

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

- Forslag Tre

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

---

Sak 14

## Tilfluktsrom

**Forslag fremmet av:**
Renee Caspari Clasen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

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

---

Sak 15

## Husordensreglene

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

**Vi har revidert og strukturert Husordensreglene**
Dette har vi gjort for å gjøre dem mer aktuelle, tilgjengelige og brukervennlige.

**De største endringene er:**

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

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

**Forbehold i den reviderte utgaven:**

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

**Forslag til vedtak**
Revidert utgave godkjennes

**Vedlegg**
3. Husordensregler Pynten Borettslag.pdf
4. Vedlikeholdsplikt og forsikringsansvar_vedlegg til vedtektene kapittel 5.pdf

---

Sak 16

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

- Henning Mørk Werner
  Valgkomitéens innstilling.

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

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

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

- Julian Andre  Gidske

---

Sak 17

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

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

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

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

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

---

Sak 18

## Valgkomitè

### Roller og kandidater

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

- Elin Sverdrup Olsen
- Vegard H. Valø

## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid siden siste årsmøte

**Kjære beboere,**

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

### Fyringsprosjektet

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

### Løpende oppgaver

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

### Vedlikehold og oppgraderinger

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

### Avtaler og økonomi

Styret har fremforhandlet nye avtaler for:

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

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

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

### Rekruttering

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

### Kurs og Oppdatering

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

### Kommunikasjon og oppfølging

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

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

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

### Vennlig hilsen

Styret

Til generalforsamlingen i Pynten Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

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

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 3. april 2025
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

## DISPONIBLE MIDLER

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

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

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

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

## RESULTATREGNSKAP

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

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

## BALANSE

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pantstillelse | 24 | 187 913 100 | 137 913 100 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 26.03.2025
Styret i Pynten Borettslag

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

Astrid Winderen Viken /s/ Tone Jogard /s/

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

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

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

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

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

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

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

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

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

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

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

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

**NOTE: 10**

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

**NOTE: 11**

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

**NOTE: 12**

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

**NOTE: 13**

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

**NOTE: 14**
**BYGNINGER**

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

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

**NOTE: 15**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

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

| | |
|---|---|
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **-593 206** |

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

**NOTE: 17**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

**NOTE: 18**

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

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

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 19**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

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

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

**NOTE: 20**

**BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 21**
**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

**NOTE: 22**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

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

**NOTE: 23**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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

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

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

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

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

# HUSORDENSREGLER

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

## Innholdsfortegnelse


Om borettslaget og husordensreglene ..... 2

Borettslaget ..... 2

Husordensreglene ..... 2

Fellesområder og boenhetene ..... 2

Uteområder ..... 2

Inneområder ..... 3

Boenhetene ..... 3

Biloppstilling ..... 4

Kjæledyr ..... 4

Renhold og søppel ..... 5

Fellesvaskeriene ..... 5

Overlating av bruk ..... 5

Intern forkjøpsrett i borettslaget ..... 5

Ordliste ..... 6

# Om borettslaget og husordensreglene

## Borettslaget

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

## Husordensreglene

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

# Fellesområder og boenhetene

## Uteområder

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

## Inneområder

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

* Brannfare og hindring:

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

** Det henvises til brannforskriftene.

## Boenhetene

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

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

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

## Biloppstilling

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

## Kjæledyr

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

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

## Renhold og søppel

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

## Fellesvaskeriene

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

## Overlating av bruk

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

## Intern forkjøpsrett i borettslaget

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

## Ordliste

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

# Vedlegg til vedtektenes kapittel 5

Dette avsnittet er i sin helhet klippet ut av husordensreglene 29.04.2025

## Innholdsfortegnelse


Vedlikeholdsplikt og forsikringsansvar ..... 1

Andelseiers vedlikeholdsplikt ..... 1

Borettslagets vedlikeholdsansvar ..... 2

Borettslagets forsikringsansvar ..... 2

Andelshaverens forsikringsansvar ..... 3

Fortolkning ..... 3

Baderomstak ..... 3

Bad ..... 3


## Vedlikeholdsplikt og forsikringsansvar

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

### Andelseiers vedlikeholdsplikt

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

sikringsskap, inkludert sikringer og sikringselementer, kraner, servanter, vannklosetter og badekar/dusj.
Skifte av slukpotter, legging av membran, skal utføres av godkjente våtromsfagfolk. Styret skal kontaktes på forhånd.

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

## Borettslagets vedlikeholdsansvar

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

## Borettslagets forsikringsansvar

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

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

## Andelshaverens forsikringsansvar

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

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

### Fortolkning

Forsikringspolisene har høyere prioritet enn disse regler.

### Baderomstak

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

### Bad

Eiers ansvar

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

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

## Avstemning

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

**Sak 1 Valg av møteleder**

Henning Mørk Werner

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Vegard Hjelmstadbakk Valø og Mathias Brown Anderson Hippe er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

☐ For

☐ Mot

**Sak 5 Fastsettelse av ordinært styrehonorarer**

Ordinært styrehonorar settes til kr 700.000,-

☐ For

☐ Mot

**Sak 6 Fastsettelse av prosjekthonorar til styret**

Prosjekthonorar til styret settes til 150.000,-

☐ For

☐ Mot

**Sak 7 Fastsettelse av honorar til valgkomiteen**

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 5 000.

☐ For

☐ Mot

**Sak 8 Gassgrill på balkong**

Bruk av gassgrill på balkong er tillat.

☐ For

☐ Mot

**Sak 9 Utvide ladetilbud for elbiler**

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

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Parkering

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

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Oppgradering av vaskeriene

Vaskeriene, og evnt tørkerommene, oppgraderes

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Beredskapsplan i borettslaget

Styret nedsetter et utvalg for å lage en beredskapsplan i borettslaget

☐ For

☐ Mot

**Sak 13 Beredskapskomité**

**Leder** (kun 1 skal velges)

- [ ] Cecilie Karlsen

**Styrets representant** (kun 1 skal velges)

- [ ] Astrid Winderen Viken

**Medlem** (kun 1 skal velges)

- [ ] Forslag En

**Medlem** (kun 1 skal velges)

- [ ] Forslag To

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

- [ ] Forslag Tre

**Sak 14 Tilfluktsrom**

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

- [ ] For
- [ ] Mot

**Sak 15 Husordensreglene**

Revidert utgave godkjennes

- [ ] For
- [ ] Mot

**Sak 16 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- [ ] Henning Mørk Werner

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

- [ ] Edvin Jenssen
- [ ] Solveig Paulsen

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

- [ ] Julian Andre Gidske

Sak 17 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

**Delegat** (kun 2 skal velges)

- ☐ Astrid Winderen Viken
- ☐ Solveig Paulsen

**Varadelegat** (kun 2 skal velges)

- ☐ Edvin Jenssen
- ☐ Tone Jogard

Sak 18 Valgkomitè

**Medlem** (kun 2 skal velges)

- ☐ Elin Sverdrup Olsen
- ☐ Vegard H. Valø

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for PYNTEN BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer:** 948976242
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 29. april kl. 18:00 til 2. mai kl. 18:00 og møtet ble avholdt 29. april 2025, Aktivitetshuset Fryser'n (Grusveien 2).

Antall stemmeberettigede som deltok: 221.

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
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **131**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **86**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Vegard Hjelmstadbakk Valø og Mathias Brown Anderson Hippe er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **128**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **91**
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: **131**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **87**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **115**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **101**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Fastsettelse av ordinært styrehonorarer

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

**Styrets innstilling**
Det vedtas økning i ordinært styrehonorar

> **Forslag til vedtak:**
> Ordinært styrehonorar settes til kr 700.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **86**
Antall stemmer mot vedtaket: **48**
Antall blanke stemmer: **87**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 6. Fastsettelse av prosjekthonorar til styret

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Prosjekthonorar til styret settes til 150.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **53**
Antall blanke stemmer: **91**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 7. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 5 000.

**Forslag til vedtak:**
Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 5 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **113**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **91**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 8. Gassgrill på balkong

Fremmet av: Nicolai Moltubak Løken

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

Representativ stemmeandel:

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

Sentrale vurderingspunkter:

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

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

3) Det kan argumenteres for at bruken av grill avgir lukt som kan oppleves sjenerende for naboer. Det vil her være relevant å trekke frem at bruken av dagens tillatte alternativer (el-grill på balkong og kullgrill i fellesområder) genererer tilsvarende lukt som bruk av gassgrill. Det vil således ikke utgjøre noen vesentlig luktmessig forskjell sammenlignet med eksempelvis grilling med el-grill på balkong.

Avsluttende kommentar:

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

**Styrets innstilling**
Styret lar det være opp til årsmøtet å bestemme dette.

**Forslag til vedtak:**
Bruk av gassgrill på balkong er tillat.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **96**
Antall stemmer mot vedtaket: **82**
Antall blanke stemmer: **43**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 9. Utvide ladetilbud for elbiler

Fremmet av: Christian Finquist Marker

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

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

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **111**
Antall blanke stemmer: **63**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 10. Parkering

Fremmet av: Janne Solhaug Nikoma

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

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

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

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

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

Styret lar det være opp til årsmøtet å avgjøre dette.

**Forslag til vedtak:**
Konkret forslag:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **110**
Antall stemmer mot vedtaket: **54**
Antall blanke stemmer: **57**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

## 11. Oppgradering av vaskeriene

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

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

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

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

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

**Forslag til vedtak:**
Vaskeriene, og evnt tørkerommene, oppgraderes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **96**
Antall stemmer mot vedtaket: **57**
Antall blanke stemmer: **68**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 12. Beredskapsplan i borettslaget

Fremmet av: Cecilie Karlsen

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styret nedsetter et utvalg for å lage en beredskapsplan i borettslaget
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **136**
Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **66**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 13. Beredskapskomité

Det vises til sak 12.

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

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

**Legg inn en kommentar i saken, eller send en e-post/vibbo-melding til styret, dersom du ønsker å sitte i beredskapskomiteen.**

**Leder (1 år)**

Følgende ble valgt:
Cecilie Karlsen

Følgende stilte til valg:
Cecilie Karlsen

**Styrets representant (1 år)**

Følgende ble valgt:
Astrid Winderen Viken

Følgende stilte til valg:
Astrid Winderen Viken

**Medlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Kontakt styret ved interesse Åpen posisjon 1

Følgende stilte til valg:
Kontakt styret ved interesse Åpen posisjon 1

**Medlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Kontakt styret ved interesse Åpen posisjon 2

Følgende stilte til valg:
Kontakt styret ved interesse Åpen posisjon 2

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Kontakt styret ved interesse Åpen posisjon 3

Følgende stilte til valg:
Kontakt styret ved interesse Åpen posisjon 3

## 14. Tilfluktsrom

Fremmet av: Renee Caspari Clasen

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

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **99**
Antall stemmer mot vedtaket: **45**
Antall blanke stemmer: **77**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 15. Husordensreglene

**Vi har revidert og strukturert Husordensreglene**
Dette har vi gjort for å gjøre dem mer aktuelle, tilgjengelige og brukervennlige.

**De største endringene er:**

Vi har tatt ut det omfattende punktet "Vedlikeholdsplikt og forsikringsansvar".

1. Dette legges inntil videre som et vedlegg til Vedtektenes kapittel 5.
2. Vi har innført mulighet for styret til å sanksjonere ved brudd på husordensreglene.

3. Vi har satt en grense på maks 2 kjæledyr per boenhet. *Dette har ikke tilbakevirkende kraft, men gjelder fra et eventuelt vedtak*.
4. Vi har endret plassering av flere punkter, samt det generelle oppsettet av reglene.
5. Vi har modernisert språket og oppdatert innholdet.

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

**Forbehold i den reviderte utgaven:**

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

> **Forslag til vedtak:**
> Revidert utgave godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **112**
Antall stemmer mot vedtaket: **25**
Antall blanke stemmer: **84**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 16. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (1 år)**

Følgende ble valgt:
Henning Mørk Werner

Følgende stilte til valg:
Henning Mørk Werner
Abdoulai Biskir Secka

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Edvin Jenssen
Solveig Paulsen

Følgende stilte til valg:
Edvin Jenssen
Solveig Paulsen
Abdoulai Biskir Secka

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Julian Andre Gidske

Følgende stilte til valg:
Julian Andre Gidske

## 17. 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:
Solveig Paulsen
Astrid Winderen Viken
Følgende stilte til valg:
Solveig Paulsen
Astrid Winderen Viken

**Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
Edvin Jenssen
Tone  Jogard

Følgende stilte til valg:
Edvin Jenssen
Tone  Jogard

## 18. Valgkomitè

**Medlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Elin Sverdrup Olsen
Vegard H. Valø

Følgende stilte til valg:
Elin Sverdrup Olsen
Vegard H. Valø

Protokollen er signert av

Henning Mørk Werner /s/ Vegard Hjelmstadbakk Valø /s/ Mathias Brown Anderson Hippe /s/

# 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%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 83
PYNTEN BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i PYNTEN BORETTSLAG

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

**Digital avstemning:**
Avstemningen åpner 15. september kl. 09:00 og lukker 18. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/83

**Hvordan deltar du digitalt?**

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

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

**Annen informasjon - Valg av revisor**
Borettslaget har mottatt informasjon fra vår revisor i PwC, som gjør det nødvendig å gjennomføre en ekstraordinær generalforsamling. Formålet er å formelt velge ny revisor.

"Hei,

Med bakgrunn av PwC sin globale strategi om å bidra til transformasjon hos de største og mest komplekse kundene, har PwC i Norge besluttet å selge deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten. Det blir etablert et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere.

Det nye selskapet vil ha en enklere drift og være mye bedre rigget for å levere tjenester av høy kvalitet i segmentet dere opererer i. Vi har samtidig valgt å beholde hele miljøer på de kontorene som blir med i den nye virksomheten, både fagkompetanse og også viktige, relativt store virksomheter som er kunder av de enkelte kontor.

Jeg personlig tror dette blir bra både for dere som kunde. Det nye selskapet vil ha ett mål for øyet: Utvikle revisjonsvirksomheten og sikre relevant og kvalitet til det beste for deg som kunde. Det nye selskapet fortsetter å tilby rådgivning innen skatt, øvrige juridiske tjenester og virksomhetsrådgivning.

Hvordan påvirker det deg som kunde?

Vi skal jobbe for at dere som kunde påvirkes i minst mulig grad av denne overgangen, og at det blir utelukkende positivt for dere å bli betjent av et norsk selskap som er bedre tilpasset deres virksomhet. Det nye selskapet vil tre inn i eksisterende samarbeidsavtale med OBOS, og videreføre praksis og rutiner knytte til revisjonen som både OBOS og dere er vant med.

Det nye selskapet vil ha to oppdragsansvarlige som ivaretar revisjonen på en god måte; Linda Arvesen vil være hovedansvarlig med god støtte fra Thomas Walter Kvam Olsen. Både Linda og Thomas er allerede i dag ansvarlig for boligselskapene tilknyttet OBOS Østfold og OBOS Innlandet, og dermed godt kjent med både OBOS og revisjon av boligselskaper. Linda og Thomas er allerede i dialog med OBOS for å sikre videreføring av allerede godt etablert praksis og rutiner også for de selskapene hvor jeg har vært oppdragsansvarlig revisor.

Hilsen Berit Alstad (PWC)"

---

ANALOGE STEMMESEDLER

Andelseiere som ønsker å levere stemmer analogt, må levere stemmeseddel til styret før avstemming avsluttes.

**Saker til behandling**

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

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**

Rådgiver i OBOS, Siv Heim.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Astrid W. Viken og Christine Mørk velges.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Valg av Revisor

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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.

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 15.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.09.25
**Selskapsnummer:** 83 **Selskapsnavn:** PYNTEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

### Avstemning

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

**Sak 1 Valg av møteleder**

Rådgiver i OBOS, Siv Heim.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Astrid W. Viken og Christine Mørk velges.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Valg av Revisor**

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) org.nr 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Bjørn Erik Bergbråten | 9578-5995-4-137411 | 2026-04-05 12:19:41 |
| Bente Bergbråten | 9578-5995-4-104024 | 2026-04-05 12:25:03 |

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
5. apr. 2026

Oppdragsnummer
20-0274/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Mellombølgen 38, 1157 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Nydalen

**Selgere**
Bente Iren Bergbråten, Bjørn Erik Bergbråten

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
3. august 2019

**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: Forsikring via borettslaget
Forsikret i: ----------

## 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:** Badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2014

---

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

**Eventuell kommentar:** Badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2014

---

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

**Eventuell kommentar:** Badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2014

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Elvia hadde rutinekontroll av leiligheten den 17.02.2025. Det var 2 stk mangler(bytte av 2 stk stikkontakter) som ble rettet av Marker El-Installasjon AS den 12.06.2025

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Borettslagets ansvar

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Borettslagets ansvar

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

---

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

Nei

---

**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?** Foreligger takstrapport fra salget av leiligheten i 2019

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 20-0274/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Bente Bergbråten** | **2026-04-05** | **Bjørn Erik Bergbråten** | **2026-04-05** |

Identifikasjon

Bente Bergbråten

Identifikasjon

Bjørn Erik Bergbråten

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

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Mellombølgen 38, 1157 OSLO** | |
| Dato for energimerking | Merkenummer |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**80957858** |
| Gårdsnummer<br>**159** | Bruksnummer<br>**137** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0402** |




UOFFISIELL
UOFFISIELL

## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1957** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**66,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**66,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Varmepumpe** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**237,19 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**237,19 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**15 654 kWh** |




# Mellombølgen 38, 1157 OSLO

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Ja** | Vegger<br>**Ja** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

UOFFISIELL
UOFFISIELL




# Mellombølgen 38, 1157 OSLO

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 20: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

### Tiltak 21: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Om grunnlaget for energimerket

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

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# HUSORDENSREGLER

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

## Innholdsfortegnelse


Om borettslaget og husordensreglene ..... 2

Borettslaget ..... 2

Husordensreglene ..... 2

Fellesområder og boenheter ..... 2

Uteområder ..... 2

Inneområder ..... 3

Boenhetene ..... 3

Biloppstilling ..... 5

Kjæledyr ..... 5

Renhold og søppel ..... 5

Fellesvaskeriene ..... 5

Overlating av bruk ..... 6

Intern forkjøpsrett i borettslaget ..... 6

Ordliste ..... 7

# Om borettslaget og husordensreglene

## Borettslaget

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

## Husordensreglene

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

# Fellesområder og boenheter

## Uteområder

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

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

## Inneområder

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

* Brannfare og hindring:

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

** Det henvises til brannforskriftene.

## Boenhetene

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

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

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

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

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

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

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

## Biloppstilling

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

## Kjæledyr

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

## Renhold og søppel

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

## Fellesvaskeriene

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

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

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

## Overlating av bruk

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

## Intern forkjøpsrett i borettslaget

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

# Ordliste

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

# 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 og 28.04.2025


**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

**9. Styret og dets vedtak ..... 8**

9-1 Styret ..... 8
9-2 Styrets oppgaver ..... 8
9-3 Styrets vedtak ..... 8
9-4 Representasjon og fullmakt ..... 9

**10. Valgkomite ..... 9**

10-1 Valgkomite ……..9
10-2 Valgkomiteens oppgaver……..9

**11. Generalforsamlingen..... 9**

11-1 Myndighet.....9
11-2 Tidspunkt for generalforsamling.....9
11-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling.....9
11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.....9
11-5 Møterett.....9
11-6 Møteledelse og protokoll.....10
11-7 Stemmerett og fullmakt.....10
11-8 Vedtak på generalforsamlingen .....10

**12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern..... 10**

12-1 Inhabilitet.....10
12-2 Taushetsplikt .....10
12-3 Mindretallsvern .....10

**13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene..... 10**

13-1 Vedtektsendringer .....10
13-2 Forholdet til borettslovene .....10

## 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** Ingen andelseier kan leie mer enn én parkeringsplass eller garasje.

**8-2** 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.

**8-3** Det er ikke tillat å bruke parkeringsplassen/garasjen til annet enn midlertidig parkering av motorisert kjøretøy *som er i regelmessig drift*.

**8-4** 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.

**8-5** 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.

## 9. STYRET OG DETS VEDTAK

### 9-1 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.

### 9-2 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.

### 9-3 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.

**9-4 REPRESENTASJON OG FULLMAKT**
(1) Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

**10. 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.

**11. GENERALFORSAMLINGEN**

**11-1 MYNDIGHET**
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

**11-2 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.

**11-3 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.

**11-4 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

**11-5 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.

**11-6 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.

**11-7 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.

**11-8 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.

## 12. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

**12-1 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.

**12-2 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.

**12-3 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.

## 13. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

**13-1 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

**13-2 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 ..... 11**

Andelseiers vedlikeholdsplikt ..... 11
Borettslagets vedlikeholdsansvar ..... 12
Borettslagets forsikringsansvar ..... 12
Andelshaverens forsikringsansvar ..... 12
Fortolkning ..... 12
Baderomstak ..... 12
Bad ..... 12

## 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.

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Ingunn Tennebø
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: i.tennebo@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0274/26 . Vår ref.: 0083-1-424 Dato: 31.03.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Pynten Borettslag |
| Organisasjonsnr: | 948976242 |
| Andelseier: | Bergbråten, Bente Iren |
| Medeier: | Bergbråten, Bjørn Erik |
| Leilighetsnummer: | 424 |
| Adresse: | Mellombølgen 38, 1157 OSLO |
| Andelsnummer: | 447 |
| Gnr. | 159 |
| Bnr. | 137 |

Borettsinnskudd: Kr. 7 900,00 ,–

**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: NeiSelger må si opp skriftlig med 1 kalendermåneds varsel. Utflytter må sende skriftlig oppsigelse til oef@obos.no Boligselskapets hjemmeside https://vibbo.no/Pynten IN-lån gjelder KUN for boliger i høyblokka. (de fleste har kun et mindre beløp igjen, og det anbefales ikke å nedbetale ekstraordinært. Lånet løper til 2027). Heftelse som går på ventilasjon - Gjelder lufteventiler og luftespalter i dørl forbindelse med våtromsrehabiliteringen besluttet man samtidig å optimalisere eksisterende naturlig oppdriftsventilasjon i den enkelte leilighet. Det vil si at man åpnet alle opprinnelige tilluftsluker i leilighetene (i yttervegg). I tillegg sørget man for luftespalter under dør til soverom og stue. Dette for at luft fra tilluftventiler skal sirkulere fritt til avtrekksventiler på bad og kjøkken. Både lufteventiler og avtrekksventiler er et krav i Plan- og Bygningsloven (også i 1960 da borettslaget ble bygd). Borettslaget vil ikke påtvinge noen denne løsningen, men satt det som krav at ventilen på utsiden av ytterveggen må monteres. Dette for at fasadene skal bli like fra utsiden i hele borettslaget. Dersom ventilasjonen ikke er bygd om kan borettslaget gå på kjøper og kreve at ventilasjonslukene åpnes for andelseiers regning. I boliger der det ikke er montert lufteventiler og luftespalter under dør til soverom og stue må kjøper signere på en erklæring. Erklæringen som er utarbeidet av borettslaget. Signert erklæring må sendes borettslagets styre i forbindelse med forespørsel om

godkjenning av ny andelseier. NB: Ved manglende ventilasjon er det ikke først og fremst bygningskonstruksjoner som blir skadet, men det er den som bor i leiligheten som kan ta skade av manglende ventilasjon, som for eksempel luftsveisplager som astma. Ved henvendelse til styret i borettslaget vil megler kunne få oppgitt hvilke boliger dette gjelder. Pynten borettslag er energimerket. Det betyr at det mulig å få et energimerke utviklet av tekniske eksperter i OBOS Prosjekt. Spare bad: Det gjøres oppmerksom på at garanti fra entreprenør Sansbygg AS ikke gjelder for bolig 129, 234, 413 og 414, utover det arbeid som entreprenør har utført i boligen. Garanti/reklamasjon på disse bad må rettes til den entreprenør/firma som utførte arbeidet i sin tid. Det gjøres også oppmerksom på at det ikke er foretatt nøye vurderinger av utførelse av eksisterende bad på disse boligene. De det gjelder har signert en aksept som oppbevares av borettslaget. Forretningsfører kan ikke innestå for å ha en fullstendig oversikt over hvilke boliger dette gjelder, så dette må megler få opplyst av selger på salgstidspunkt. I ordinær generalforsamling 26.04.2007 ble det besluttet at det må fremlegges dokumentasjon fra fagkyndig når en vegg skal rives. I tillegg må det søkes styret om godkjennelse. Rådgiver Siv Heim godkjenner nye andelseiere, mail sendes siv.heim@obos.no ved melding om fravær send til oef@obos.no OBS! VIKTIG! Borettslagets fellesgjeld er plassert i et NIBOR-lån i 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: 5 515,40,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Felleskostnader | 5 515,40 | |

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: | 561,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 13 642,- |
| Annen formue: | 12 130,- |
| Gjeld: | 271 752,- |

**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: | 271 751,66 |
| Kapitalkostnader: | 274 985,69 |
| IN-avtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 271 751,66,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

**Annen informasjon:**

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

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

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

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

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: pynten@styrerommet.no

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

### 2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

### Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

**Styregodkjenning**

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

**Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett**

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

## Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

**SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER**

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

# Vedtekter

for 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 og 28.04.2025


**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

**9. Styret og dets vedtak ..... 8**

9-1 Styret ..... 8
9-2 Styrets oppgaver ..... 8
9-3 Styrets vedtak ..... 8
9-4 Representasjon og fullmakt ..... 9

**10. Valgkomite ..... 9**

10-1 Valgkomite ……..9
10-2 Valgkomiteens oppgaver……..9

**11. Generalforsamlingen..... 9**

11-1 Myndighet.....9
11-2 Tidspunkt for generalforsamling.....9
11-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling.....9
11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.....9
11-5 Møterett.....9
11-6 Møteledelse og protokoll.....10
11-7 Stemmerett og fullmakt.....10
11-8 Vedtak på generalforsamlingen .....10

**12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern..... 10**

12-1 Inhabilitet.....10
12-2 Taushetsplikt .....10
12-3 Mindretallsvern .....10

**13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene..... 10**

13-1 Vedtektsendringer .....10
13-2 Forholdet til borettslovene .....10

## 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** Ingen andelseier kan leie mer enn én parkeringsplass eller garasje.

**8-2** 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.

**8-3** Det er ikke tillat å bruke parkeringsplassen/garasjen til annet enn midlertidig parkering av motorisert kjøretøy *som er i regelmessig drift*.

**8-4** 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.

**8-5** 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.

## 9. STYRET OG DETS VEDTAK

### 9-1 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.

### 9-2 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.

### 9-3 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.

**9-4 REPRESENTASJON OG FULLMAKT**
(1) Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

**10. 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.

**11. GENERALFORSAMLINGEN**

**11-1 MYNDIGHET**
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

**11-2 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.

**11-3 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.

**11-4 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

**11-5 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.

**11-6 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.

**11-7 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.

**11-8 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.

## 12. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

**12-1 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.

**12-2 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.

**12-3 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.

## 13. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

**13-1 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

**13-2 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 ..... 11**

Andelseiers vedlikeholdsplikt ..... 11
Borettslagets vedlikeholdsansvar ..... 12
Borettslagets forsikringsansvar ..... 12
Andelshaverens forsikringsansvar ..... 12
Fortolkning ..... 12
Baderomstak ..... 12
Bad ..... 12

## 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.

## Innholdsfortegnelse


Om borettslaget og husordensreglene ..... 2

Borettslaget ..... 2

Husordensreglene ..... 2

Fellesområder og boenheter ..... 2

Uteområder ..... 2

Inneområder ..... 3

Boenhetene ..... 3

Biloppstilling ..... 5

Kjæledyr ..... 5

Renhold og søppel ..... 5

Fellesvaskeriene ..... 5

Overlating av bruk ..... 6

Intern forkjøpsrett i borettslaget ..... 6

Ordliste ..... 7

# Om borettslaget og husordensreglene

## Borettslaget

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

## Husordensreglene

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

# Fellesområder og boenheter

## Uteområder

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

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

## Inneområder

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

* Brannfare og hindring:

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

** Det henvises til brannforskriftene.

## Boenhetene

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

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

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

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

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

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

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

## Biloppstilling

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

## Kjæledyr

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

## Renhold og søppel

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

## Fellesvaskeriene

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

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

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

## Overlating av bruk

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

## Intern forkjøpsrett i borettslaget

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

# Ordliste

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

## 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

# 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

# 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 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




*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

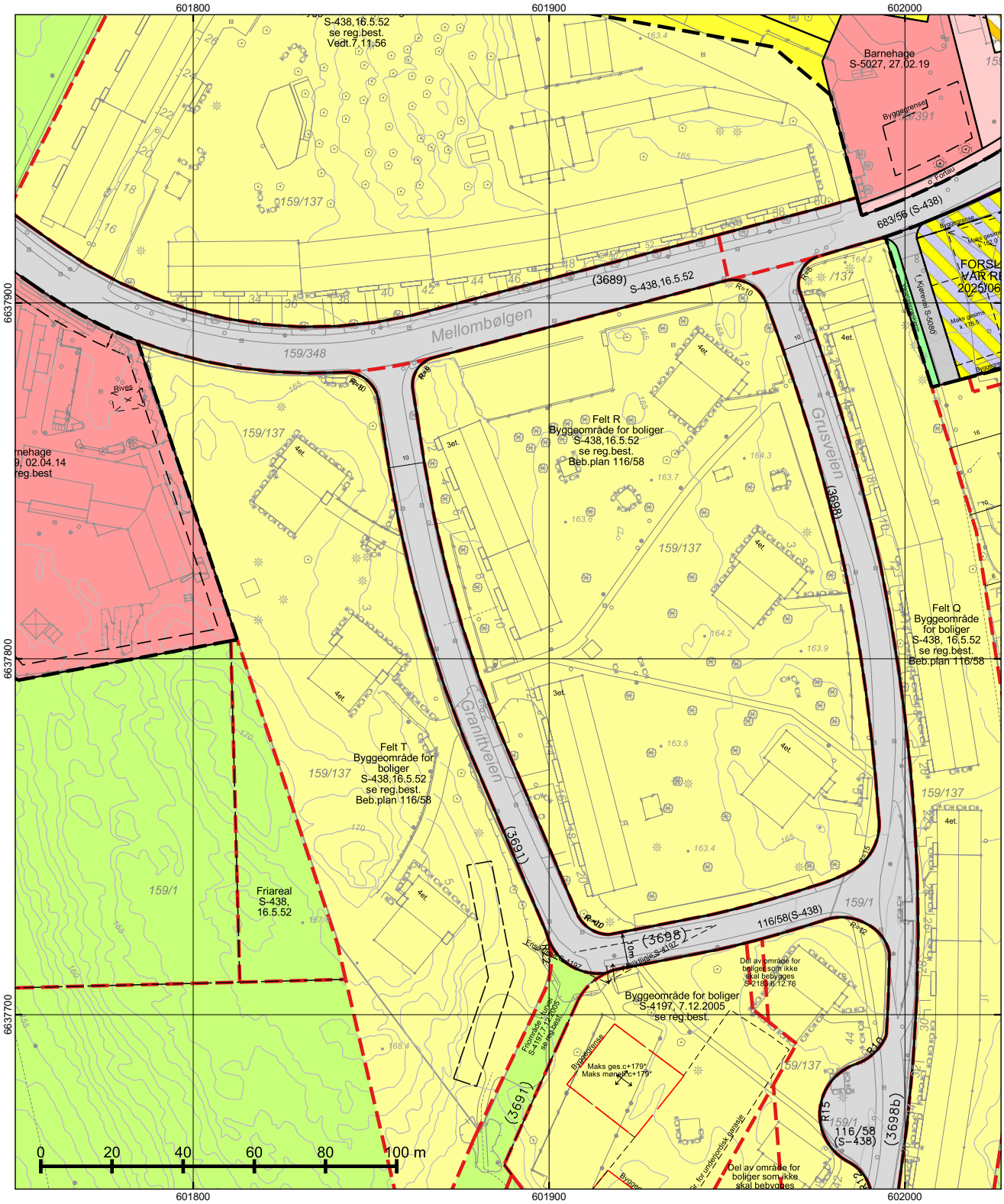
## Reguleringskart

**– 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: 155386/ 86529717
Deres ref.:
Adresse: MELLOMBØLGEN 38
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: 31.03.2026
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.**

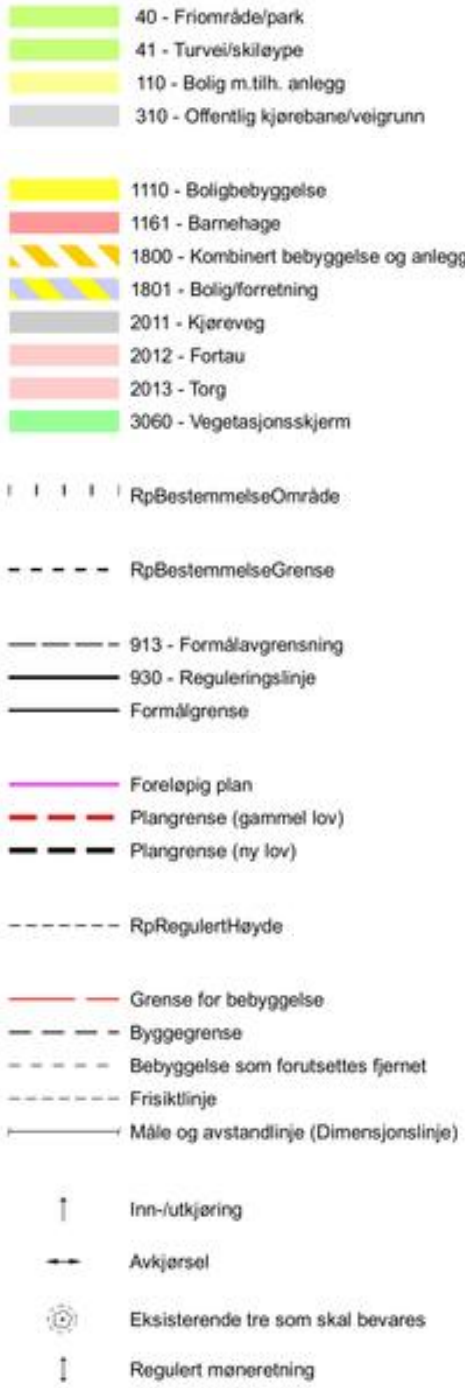
PlottID/Best.nr: 155386/ 86529717
Adresse: MELLOMBØLGEN 38
Gnr/Bnr: 159/137

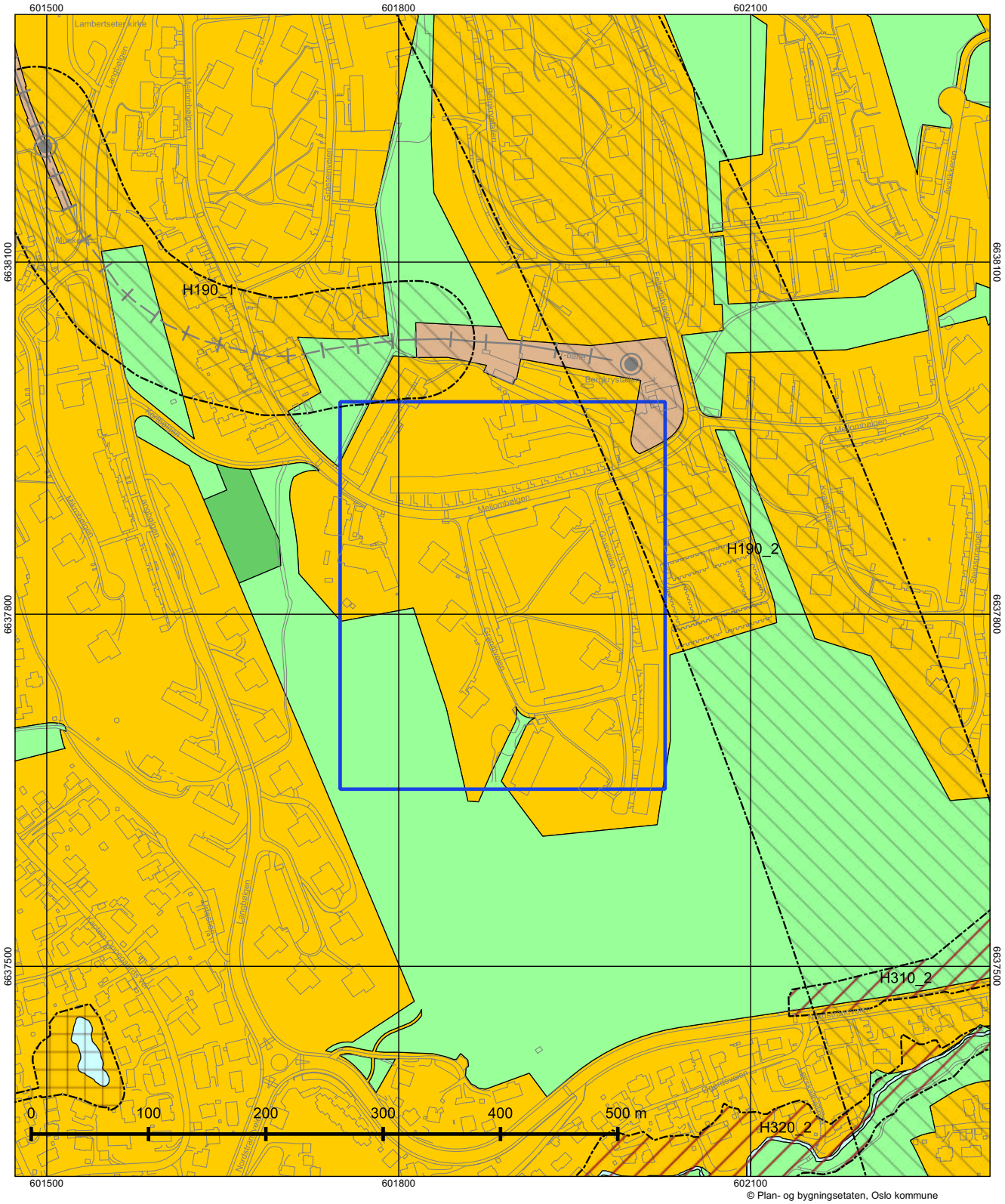
Deres ref.:
Kommentar:

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: 31.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155386/86529717
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

# S-2183

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

S-2183 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Oslo

# 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 kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Geodataavdelingen

**GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER**

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

***Disposisjonsrett*** er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

***Anvendelse som går ut over eget bruk***, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

**Spesielle opplysninger :**

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

**Plan- og bygningsetaten** Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

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

# 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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
MELLOMBØLGEN 38

Dato: 31.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529717
2048

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.159 BNR. 137

Vi viser til bestilling av 20260331 for MELLOMBØLGEN 38.

**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

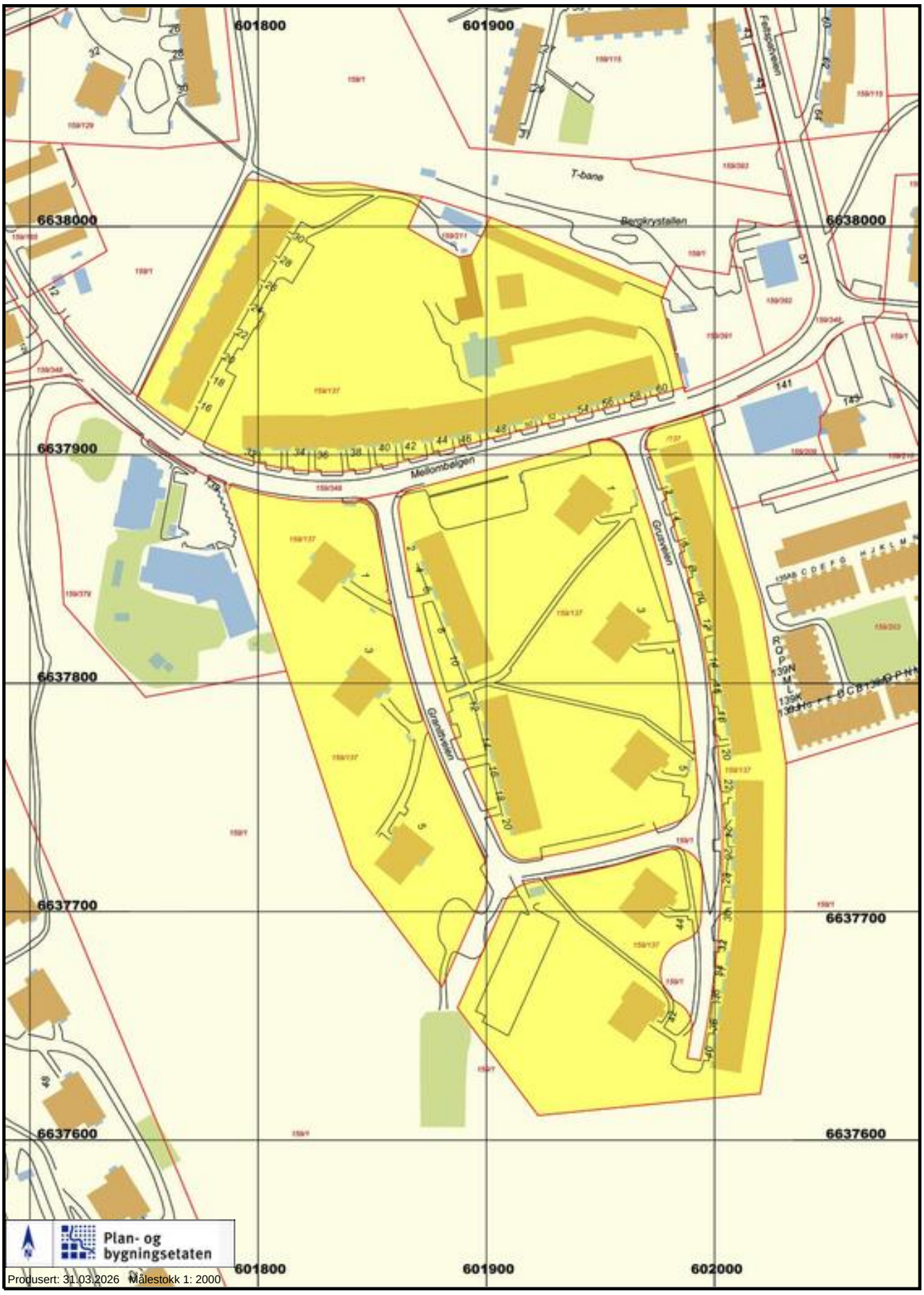
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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
Gruvehellen
T-bane
Bergkrystallen
Feltspatvegen
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 31.03.2026 Målestokk 1: 2000

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III • 41 72 00
TB/NU.

**KOPI**

Oslo, den 8-12-1961.

# FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 159, bnr.1, blokk 5, Mellombölgen 38,40,42.

Journalnr.
57/1394.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
2-1-1961.

Bygningens art
Boligblokk.

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

Byggemelder
Arkitektene Rinnan & Tveten, Torggt. 17, Oslo.

Ansvarshavende
Murmester Ola Hafstad, Louisegt. 28, Oslo.

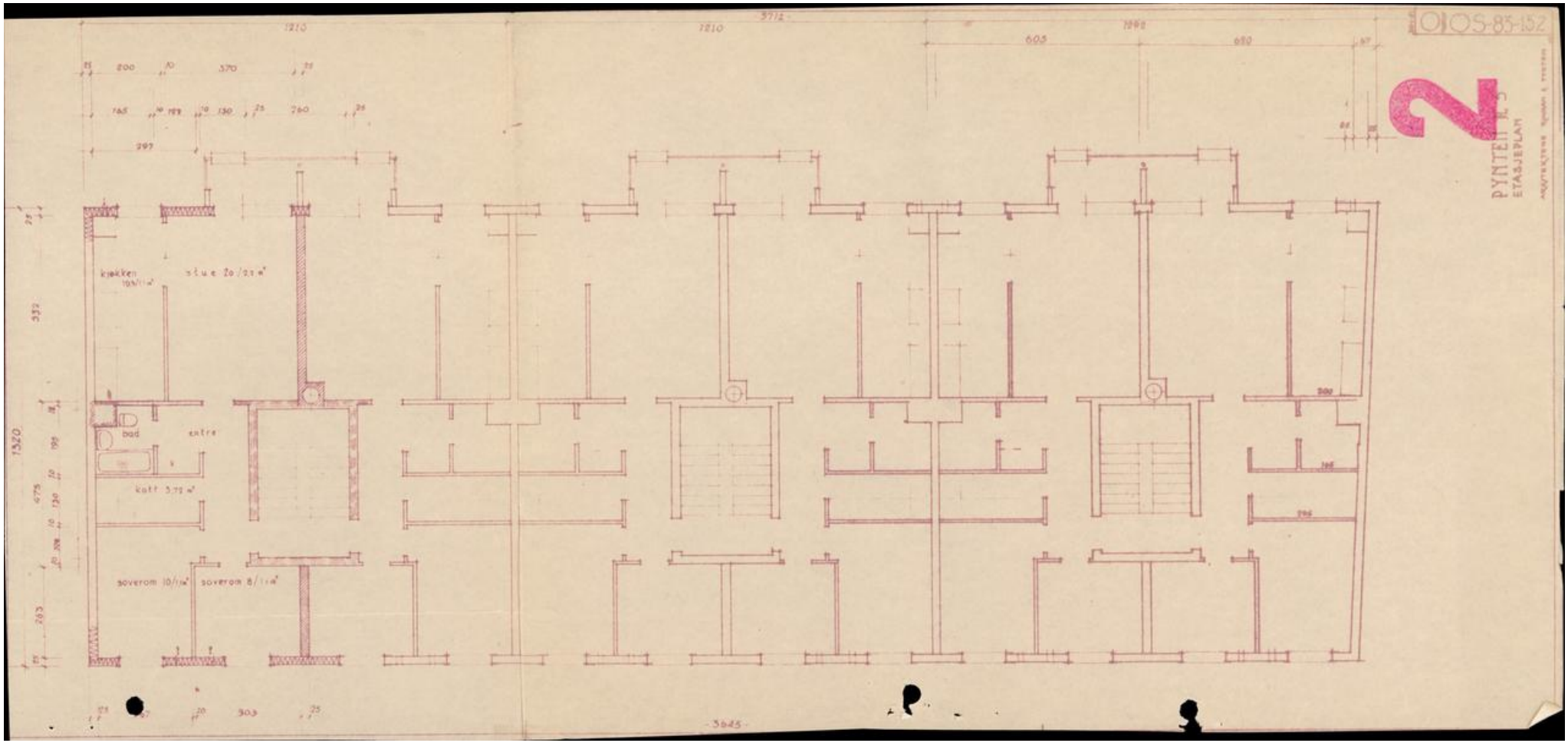
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Byggekontrollinspektør
distriktsingeniör
T. Busch

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

3000. 10-60. R. A. –


2
PYNTEN NR 5
ETASJEPLAN
kjøkken
stue
bad
entre
soverom
soverom

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

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

SansBygg AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201300595-6<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Jetmir Sabani | Dato: 18.05.2015<br>Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | MELLOMBØLGEN 32 - 60 | 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 - MELLOMBØLGEN 32 - 60

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.

**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 https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.05.2015 av:***

***Jetmir Sabani - Saksbehandler***
***Jon Erik Reite Bang - enhetsleder***

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

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse): 159/0137 Mellombølgen 32-60 Blokk 4-8

Journalnr.: 88/0096

Arbeidets og bygningens art: Fasadekledning og nye vinduer

Innlevert: 08.01.88

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

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

Ansvarshavende: Ark. leder Frank Haugen Zell 7

A 4/8 88

Byggetillatelse 4-8-88

Byggetillatelse

A

FERDIGKONTROLL

Brukstillatelse

Tilskr. mangler:

| UTTALELSER | | | APPROBASJON | | Tillat påvist | | Gravetillatelse | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Byplankont. | | | Dato 24/3-88 | N.nr. 1337 | | | | |
| Helseråd | | | | Bet. 5/5-88 | | B | | |
| Brannvesen | | | Dato 14/7-88 | N.nr. 3833 | | b1 | | |
| | | | 19/7-88 | Bet. 30/6-88 | | C | | Mangler rettet 22/10-91 |
| | | | Dato | N.nr. | | D | | Pipeattest |
| | | | | Bet. | | E | | Hageattest |
| | | | Dato | N.nr. | | F | | Heisattest |
| Gransking | Hanche | 20/1- | | Bet. | | G | | Refusjon |
| | Bergseth | 20/1- | Dato | N.nr. | | H | | |
| | | | | Bet. | | I | | |
| | | | Dato | N.nr. | | J | | |
| | | | | Bet. | | K | | Ferdigattest 6/11-91 |

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

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

# Mellombølgen 38

Nabolaget Pynten - vurdert av 159 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Lambertseter skole (1-10 kl.)** | 592 elever, 13 klasser | 10 min 🚶 0.8 km |
| **Munkerud skole (1-7 kl.)** | 681 elever, 28 klasser | 16 min 🚶 1.4 km |
| **Karlsrud skole (1-10 kl.)** | 550 elever, 32 klasser | 18 min 🚶 1.5 km |
| **Nordseter skole (1-10 kl.)** | 1027 elever, 51 klasser | 21 min 🚶 1.8 km |
| **Nordstrand ungdomsskole (8-10 ...** | 306 elever, 24 klasser | 6 min 🚗 3 km |
| **Lambertseter videregående skol...** | 825 elever, 30 klasser | 20 min 🚶 1.7 km |
| **Ulsrud videregående skole** | 624 elever | 8 min 🚗 4.1 km |

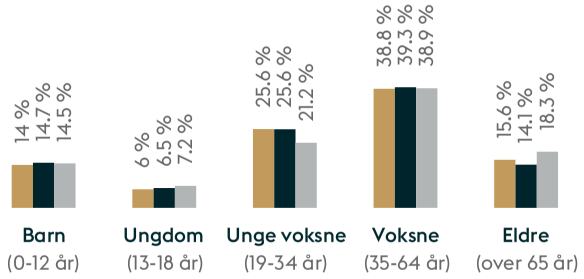
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Bergkrystallen T** | Linje 4B, 4N | 3 min 🚶 0.2 km |
| **Bergkrystallen** | Linje 1, 4 | 4 min 🚶 0.3 km |
| **Sæter** | Linje 13, 19 | 21 min 🚶 1.8 km |
| **Nordstrand stasjon** | Linje L2 | 7 min 🚗 3.7 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 13 min 🚗 8.4 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Mellombølgen barnehage (0-5 år...** | 217 barn | 2 min 🚶 0.1 km |
| **Læingverkstedet Langbølgen (1-...** | 72 barn | 6 min 🚶 0.5 km |
| **Munkelia barnehage (1-6 år)** | 30 barn | 6 min 🚶 0.5 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 | 5 min |
| SATS Lambertseter | 12 min |
| EVO Lambertseter Senter | 15 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



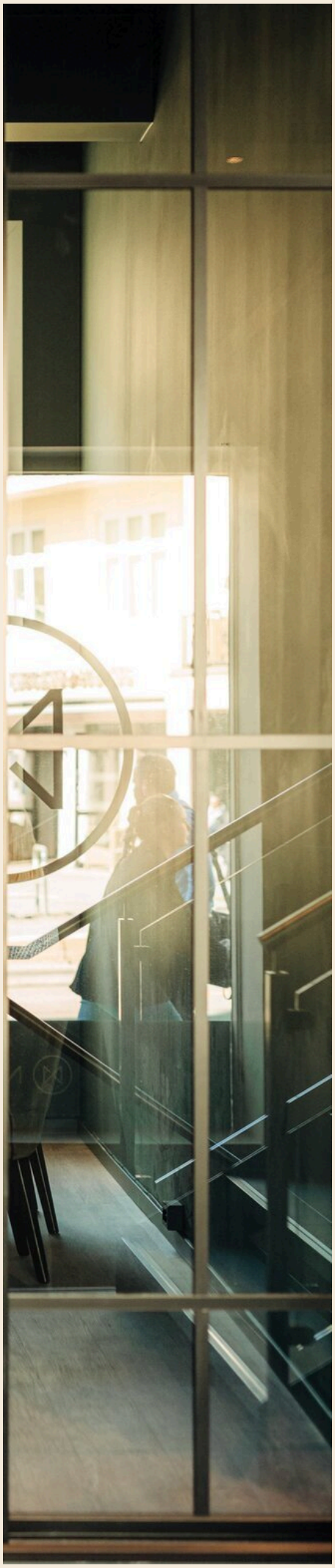

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

# Nordvik Nydalen

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka 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.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
**481 00 222**

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: 20-0274/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Mellombølgen 38 1157 OSLO
Matrikkel: Gnr 159, bnr 137 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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!

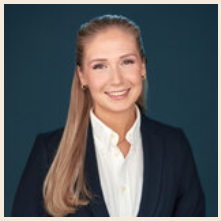
4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:




**Camilla Pitz Jacobsen**
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Nydalen
c.jacobsen@nordvikbolig.no
909 13 164


**Ingunn Tennebø**
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Nydalen
i.tennebo@nordvikbolig.no
954 15 006


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