

Æ

Mellombølgen 143

1157 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Ida Lundøy Pedersen

EIENDOMSMEGLER

41 30 73 89

ilp@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

E

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	17
Informasjon & dokumenter	80
Kort om oss	231

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Mellombølgen 143, 1157 Oslo, Etasje: 7

MATRIKSEL

Andelsnr. 554 Orgnr. 948976242 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 66 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 54 kvm
- BRA-b (innglasset balkong): 6 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 6 kvm

Bod i kjeller og loft på tilsammen 6 kvm som er angitt som BRA-e ligger på/i fellesareal.

AREAL

Primærom: 54 kvm, Bruksareal: 68 kvm, BRA-i: 54 kvm, BRA-e: 6 kvm, BRA-b: 6 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

1

BYGGEÅR

1961

TOMT

Eiet tomt 2091 kvm

PRISANTYDNING

4 100 000

TILSTANDSRAPPORT

Anticimex v/Lars Petter Ausland
Rapportdato: 07.11.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 273 125,- pr. 09.01.25
Andel fellesformue: kr. 9 616,- pr. 09.01.25

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 4 100 000,- (Prisantydning)

kr 273 125,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 373 125,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 545,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
kr 545,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
kr 8 212,- (Gebyr utlysning forkjøpsrett)

kr 9 502,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 382 627,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 392 577,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 5 235,- pr. mnd.

Herav:

Felleskostnader: kr. 4 650,-

Kapitalkostnader lån 1: 585,-

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Varmtvann, fyring, internett, kabel-tv, vaktmestertjenester, forretningsførsel, drift og vedlikehold, betjening av fellesgjeld, kommunale avgifter m.m.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Sikringsordningen dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Meldlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag.

Borettslaget har en avtale med Obos Factoring 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.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER

Malin Langstrand Joel Andreas S Hoholm

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Dette er en lys, romslig og fin 2-roms leilighet, hvor overflater er

oppusset i 2023, bad fra 2015, kjøkken fra rundt 2014 og en innglasset balkong med herlig morgen- og formiddagssol. Leiligheten ligger høyt og fritt i byggets 7. etasje uten sjenerende innsyn og med flott utsikt mot marka. Med heisadkomst er denne boligen like godt egnet for alle aldersgrupper.

Fra leiligheten har du umiddelbar adkomst til dagligvarebutikken Rema 1000, og T-banestasjonen Bergkrystallen med hyppige avganger mot sentrum med linje 1 og 4.

- Perfekt førstegangskjøp!
- Sydøstvendt innglasset balkong på 6 kvm
- Bad pusset opp i regi av borettslaget
- Vegger heltsparklet og malt, laminatgulv og lister alt fra 2023
- Vinduer og balkongdør fra 2015
- Varmtvann og fyring inkl. i felleskost.
- Heis
- To boder
- Parkeringsleie i borettslaget

PARKERING

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med OBOS, postmottak.tveita@obos.no.

Priser for parkeringsleie:

For fossilbil koster det kr. 240,- per måned.

For elbiler som trenger lade plass koster det kr. 340,- per måned + strømforbruk.

Garasje har et innskuddsgebyr på kr. 2 000,- og kr. 600 per måned.

Borettslaget disponerer også 50 plasser til el-bil.

Det ble i 2017 stemt gjennom på generalforsamling at det er 1 plass per leilighet, som i dag er vanlig praksis hos OBOS i følge protokoll fra årets generalforsamling. Se vedlegg forretningsførerinformasjon for mer informasjon.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet på Lambertseter, Bergkrystallen. Her bor du i et rolig og barnevennlig område, med nærhet til at du trenger i det daglige. Fra boligen har du enkel tilgang til dagligvarebutikker, servicetilbud og Lambertseter senter, som byr på et bredt utvalg av butikker, spisesteder, apotek og Vinmonopol.

TOMT

Eiet tomt, 2091 kvm

Felles tomt for borettslaget opparbeidet med asfalterte internveier, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningskilt på oppsatte

fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Det er flere skoler og barnehager i umiddelbar nærhet. Nærmeste barnehage, Mellombølgen Barnehage, ligger bare få meter unna. Lambertseter skole (1.-10. trinn) er en kort spasertur fra boligen og Lambertseter videregående skole er like ved T-banestoppet Karlsrud.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Med umiddelbar nærhet til Bergkrystallen T-banestasjon, er det enkelt å komme seg til sentrum på under 20 minutter. Området har også gode bussforbindelser som gir fleksibilitet for både pendling og fritidsaktiviteter. Her bor du med førsteklasses tilgang til offentlig transport, noe som gjør det enkelt å leve bilfritt om ønskelig.

FRITIDSTILBUD

Området rundt Lambertseter og Bergkrystallen byr på en rekke fritidsmuligheter for alle aldre. Østmarka, med sitt omfattende nettverk av turstier og skiløyper, ligger i kort avstand fra boligen og gir fantastiske muligheter for friluftsliv året rundt. I nærheten finner du også Østensjøvannet og Ekeberg med flotte rekreasjonsområder. For skientusiaster er det en lysløype på Lambertseter, rett bak blokka, og et lite alpinanlegg i Skulleruddumpa.

I tillegg til naturopplevelsene tilbyr nærområdet kulturelle og sosiale aktiviteter. Symra Kino, Deichman bibliotek og Lambertseter Gård er bare noen av tilbudene som gir et rikt og variert fritidsliv. For deg som liker å holde deg aktiv, ligger Lambertseter svømmehall og flere treningssentre innen kort rekkevidde.

Denne beliggenheten gir deg det beste fra begge verdener: nærhet til natur og rekreasjon kombinert med kort vei til urbane fasiliteter.

Innhold

INNEHOLDER

Entré, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stue til sydøstvendt innglasset balkong.

BYGGEMÅTE

Bygning generelt

Boligbygg over 10 etasjer, samt underetasje. Støpt plate på mark. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong og stålkonstruksjoner. Utvendige fasader forblendet med forblendingsstein og fasadeplater. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med papp/membran.

Ytterdører

Slett entrédør med brannklasse B30, lydklasse 35dB, kikkhull og sikkerhetslås.

Balkongdør med to-lags glass fra 2015.

Vinduer

Vinduer med to-lags glass fra 2015.

Innerdører

Slette innerdører.

Balkong

Innglasset balkong på ca. 6 kvm. Gulvflate av betong belagt med treheller. Rekkverk av metall og glass med ovenpåliggende skyvbare glassfelt. Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,10 meter.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

BODER

Leiligheten disponerer en bod i 10. etasje på ca. 3 kvm, samt en bod i underetasjen på ca. 3 kvm.

Felles sykkelbod i 1. etasje.

Det er mulighet for leie av ekstra bod i borettslaget. Ta kontakt med styret på e-post ved interesse.

Standard

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplater av laminat med nedsenket oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Det er montert stilige "backsplash"-plater i heltre eik på vegg ved vask og platetopp. Under overskap er det montert godt med benkebelysning og stikkontakter. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som keramisk platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Ventilator med kullfilter plassert i overskap over platetopp.

BAD

Pent flislagt badrom rehabilitert i regi av borettslaget i 2015. Badet har flislagte gulv med gulvvarme, flislagte vegger, og nedsenket himling med downlights. Baderommet er innredet med vegghengt servantinnredning med heldekkende servant, speil, skap og belysning med stikkontakt over servant, dusjhjørne med praktisk innfellbare dører i glass. Dusjarmaturet er tilkoblet hånddusj. Videre har badet et vegghengt toalett med innebygget sistene. Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

OVERFLATER

Gulvflater belagt med laminat.
Malte slette veggflater.

Himlinger i lysmalt mur/betong.

TAKHØYDE

Entré, kjøkken, stue og soverom: ca. 2,49 meter

Bad: 2,19 meter

VVS OG TEKNISK

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

Vannrør av typen rør-i-rør system og forkrommede rør.

Synlige avløpsrør av plast.

Fordelerskap for vannrør og stoppekraner montert på bad.

Stoppekran montert under oppvaskkum.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer og yttervegg, kombinert med mekanisk avtrekk på bad.

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 26.05.2015 som omhandler modernisering av bad.

Det foreligger ferdigattest datert 2007 som omhandler innglassing utvidete balkonger og fasadeendring.

Det foreligger ferdigattest datert 15.09.1965 som omhandler boligblokk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 06.09.05 og 1958. Disse samsvarer med dagens bruk av boligen, med unntak av lettvegg mellom stue og kjøkken som er fjernet.

STANDARD

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Våtrom:

Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser ved dørterskel. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.

Kjøkken:

Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

Tekniske anlegg, VVS anlegg:

Eldre radiatoranlegg/element og røropplegg uten påviste skader/lekkasjer. TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Elektrisk anlegg:

Som følger av manglende samsvareklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. Med bakgrunn i manglende

samsvarserklæring/dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Balkong:

Rekkverkshøyden er under 1,2 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift, grunnet balkonghøyde over 10 meter. Tiltak anbefales.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Sikringssskap med automatsikringer og strømmåler montert i felles trapperom.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringssskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

OPPVARMING

Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg, samt elektrisitet.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter E

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnet. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 5 235,- pr.mnd.

Varmtvann, fyring, internett, kabel-tv, vaktmestertjenester, forretningsførsel, drift og vedlikehold, betjening av fellesgjeld, kommunale avgifter m.m.

Herav:

Felleskostnader: kr. 4 650,-

Kapitalkostnader lån 1: 585,-

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

Felleskostnadene hadde sist en økning på 10% f.o.m. 01.01.2025.

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en månedens skriftlig varsel. Styret har søkt om refinansiering og fått innvilget kr. 36 000 000,- ekstra i lån. Dette er fordelt på andelene. Lånet er tatt opp i forbindelse med overgang til bergvarmeanlegg. Borettslaget har inngått NIBOR avtale på lånet. Dette innebærer en refinansiering en gang i året. Det vil ikke ha veldig stor innvirkning siden dette er et lån som blir belastet via felleskostnadene i følge forretningsfører.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer ca. 1 900 kwh pr. år. Dette basert på nåværende eiers forbruk.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenummer: SPAØST-18297305863

Type lån: Annuitet

Restsaldo: kr. 522 277,-

Restløpetid: 2 år 7 md.

Terminer per år: 2

Rente: 5,55%, flytende

Andel restsaldo: kr. 18 649,-

Kapitalkostnader: kr. 674,-

Lånenummer: SPAØS2-18297305855

Type lån: Annuitet

Restsaldo: kr. 114 278 290,-

Restløpetid: 24 år 4 md.

Terminer per år: 12

Rente: 5,55%, flytende

Andel restsaldo: kr. 191 393,-

Kapitalkostnader: kr. 1 197,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr. 273 125,- pr. 09.11.2024.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Regnskap for 2023:

Sum driftsinntekter: kr. 29 343 746,-
Sum driftskostnader: kr. -23 698 677,-
Driftsresultat: kr. 5 645 068,-
Årsresultat: kr. 456 434,-

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.

Regnskap for 2024:

Sum driftsinntekter: kr. 31 845 000,-
Sum driftskostnader: kr. -22 561 000,-
Driftsresultat: kr. 9 284 000,-
Årsresultat: kr. 2 882 000,-

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

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret.

Pynten Borettslag har 2 lån i Sparebanken Øst.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Sparebank 1 Skadeforsikring Polisenummer: 20711053

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 139 398,- Som sekundærbolig Kr. 4 329 712,-

BORETTSLAG

Borettslag: Pynten borettslag, Orgnr: 948976242
Borettslaget består av 556 andelsleiligheter.
Første innflytting skjedde i 1963. Tomten ble kjøpt i 1986.

Boligselskapets har en egen hjemmeside på vibbo:
www.vibbo.no/pynten

Det er fellesvaskeri i borettslaget som beboerne kan benytte seg av.

Borettslaget har to ansatte som jobber som vaktmestere og ivaretar daglige drift, og det løpende vedlikeholdet i borettslaget.

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

Det er mulighet for leie av aktivitetshuset Fryser'n som borettslaget eier. Mer informasjon og priser finner du på borettslagets hjemmeside.

Nøkler og skilt kan kjøpes ved henvendelse til vaktmester eller til styret per e-post eller på styrekontoret i Granittveien 2.

Borettslaget har tre fellesvaskerier.

Det foreligger en heftelse om ventilasjon, som gjelder lufteventiler og luftespalter. 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. Se vedlagt forretningsførerinformasjon for mer informasjon.

Planlagt vedlikehold i borettslaget:

2024/25

Bergvarmeprosjektet:

Det er ved generalforsamling stemt frem at borettslaget går over fra pellets til bergvarme som energikilde. I rapporten som er utarbeidet av Sustevo kommer det frem at ved å velge bergvarme vil kostnadene reduseres med 50-70%. Styret har fått fullmakt til å ta opp nødvendige lån for utbedring av fyringsanlegget. Det nye systemet vil kreve mindre vedlikehold og har lavere driftskostnader. Etablering av dette vil ha en kostnadsramme på 25-30 millioner kroner, som anslås inntjent innen 5-6 år.

Tidligere utført vedlikehold i borettslaget:

2023

- Sprinkleranlegg i Mellombølgen 143 (ferdigstilles 2024)
- Ny betaling og bookingløsning for vaskeriene

2022

- Lekeplassen er oppgradert.

2021

- Påbegynt oppgradering av lekeplass v/ Mellombølgen

2020

- Bytte av porttelefoner

2019 - 2020

- Vindu og balkongdør utskifting

2018

- Etablering av 28 elbilladeplasser
- Etablering av 22 elbilladeplasser

2014 - 2016

- Maling av oppganger
- 1 års kontroll av våtromsrehabilitering
- Vaktmesterleilighet i Grusveien 1 solgt
- Rehabilitering av undersentraler ferdigstilt
- Sentral driftskontroll anlegg installert
- Felles varmeanlegg inklusive radiatorer rehabilitert og innregulert
- Asbestsanering i fyrhus gjennomført
- Oljetank v/høyblokken og v/fyrhus fjernet
- Ny heis bygd i høyblokken
- Vinduer i høyblokken skiftet ut
- Fryseren er rehabilitert og oppgradert
- Pellets silo oppgradert

- Oppgradering av fyrhus med nytt pellets anlegg. Større oljelekkasje ved fyrhus sanert
- Asbestsanering i vegger utført
- Utskifting av nærvarmenett ferdigstilt
- Våtromsrehabilitering ferdigstilt

2013

- Arbeid med brannprotokollen videreføres da dette gir styret og borettslaget et godt verktøy for kontroll, oppfølging og planlegging av fremtidig vedlikehold samtidig som arbeidet med planen allerede har avdekket betydelige vedlikeholdsoppgaver
- Arbeidet med borettslagets vedlikeholdsnøkkel videreføres og nødvendige tiltak gjennomføres i henhold til planens spesifikasjoner.
- Oppgradering av inngangspartiene og ringeklokke anlegget repareres og fornyes
- Det arbeides videre med fyringsanlegget og en komplett evaluering av alle elementer i anlegget blir nå gjennomført
- Rehabilitering av våtrommene er godt i gang
- Fasaderehabilitering i Grusveien for å forhindre vanninntrenging
- Samtlige sikringssskap er skiftet i hele borettslaget
- Oppgangsbelysning er oppgradert
- Juletrebelysningen er oppgradert
- Kartlegging av større vedlikeholdsbehov
- Vannrensesystem for radiatorene er implementert i fyrhuset

2012

- Forprosjekt evaluering av fyringsanlegg
- Arbeidet med en evaluering av fyringsanlegg, distribusjonsnett, stigenett og overvåking av anlegget med vekt på tiltak for sikrere drift og kostnadsbesparelser er videreført og det har vært avholdt en tilbudskonkurranse for et forprosjekt. I tillegg til dette har man utført et betydelig vedlikehold av fyringsanlegget og rørgater.
- Styret fikk også et offentlig pålegg om øyeblikkelig fjerning av vår oljetank i Mellombølgen 50. Etter forhandlinger med Oslo kommune ble kravet frafalt
- Borettslaget har også i denne periode vært plaget av større vannlekkasjer i rørgatene. 2 store lekkasjer ble sporet opp og de nødvendige reparasjoner og tetningsarbeider ble utført. Dette arbeidet har imidlertid synliggjort viktigheten av en nøye gjennomgang og evaluering av den generelle tilstanden til borettslagets distribusjonsnett. Det ble avslørt dårlig vedlikehold og betydelige feil på anlegget
- Brannsikring, noen branndører montert
- Arbeidet med brannsikring av borettslaget er nå blitt organisert som en kontinuerlig prosess og de anbefalte tiltakene i borettslagets brannsikkerhetsprotokoll er blitt implementert. Blant annet har høyblokken fått installert nye brannsikre etasje dører og mer enn 50 branndører er montert.
- Brannskilting og branntetting er også gjennomført
- Utbedring av fasader
- Ødelagt fasadestein og lekkasjer i fasader byttes ut og repareres forløpende

2011 - 2014

- Rehabilitering av våtrom: Vedtak i generalforsamlingen om total rehabilitering av våtrom, rehabilitering av ventilasjonsanlegg og rørsystem samt etablering av felles varmtvannsberedere og vannbåren varme i baderommene.

2011

- Nytt brannslukningsutstyr
- Anskaffet brannslukningsapparater og røykvarslere til samtlige leiligheter og fellesareal
- Opparbeidet to el-bil-plasser.
- Pusset opp styre- og vaktmesterkontor

2010

- Taktekking tverrblokken MB16-30
- Utbedret gavler på 4 punktblokker
- Borettslaget har totalt 8 punktblokker og utbedrer 4 i år og 4 til neste år
- Renset ventilasjonskanaler og avløp
- Reparert/byttet alle reduksjonsventiler i blokkene
- Undersentraler til fyringsanlegget oppgradert. Rehabiliteret/oppgradert samtlige undersentraler til fyringsanlegget
- Alle dører til OL-rom er byttet til brannsikre dører
- Bygget nye boder på flere adresser

For ytterligere informasjon om tidligere utført vedlikehold, se innkalling til generalforsamling i vedlegget forretningsførerinformasjon.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjenning blir gitt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets og OBOS medlemmer. Parallellavklaring er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen.

Fristen for OBOS til å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 5 hverdager fra OBOS mottar skriftlig melding om at bud er akseptert, men blir ofte avklart raskere enn dette.

Gebyr for forhåndsavklaring av forkjøpsretten er kr. 8 212,-. Dersom forkjøpsretten benyttes bortfaller gebyret knyttet til forhåndsavklaring og det betales et likelydende beløp for å benytte forkjøpsretten.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er Global Connect AS som leverer internett i borettslaget.

TV-signaler leveres av RiksTV.

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

Callinganlegg montert i entré.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt iht. husordensreglene. Dyrehold skal meldes inn til styret.

DIVERSE

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Ja, kun faglært. Firmanavn: Sansbygg AS.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Renovering av alle bad gjort av borettslaget 2013-2014.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja. Firmanavn: Sansbygg AS.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Renovering av alle bad gjort av borettslaget 2013-2014.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Ja. Dette kan hentes ved kontakt med styret i borettslaget.

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

Ja. Vi fant noen enkelte skjeggkre ved innflytting i 2023, har ikke vært noe siden.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Ja, kun faglært. Firmanavn: AS Elektrisk.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nye stikkontakter og lamper i gang, soverom, stue og kjøkken. Alle kurser ble testet for kontinuitet, isolasjonstest, kortslutning og jordfeilbrytertest. Av AS Elektrisk 10.02.2022.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Ja. Har samsvarserklæring fra AS Elektrisk.

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

Ja. Utbedring av fyringsanlegget pågår nå høst 2024-vår 2025. Dette vil senke fyringskostnadene. Uvisst om dette vil føre til økning av felleskostnadene på kort sikt.

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i

sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Ja. Har blitt funnet i kjeller tidligere, Pelias AS gjennomfører målinger og kontrollerer mtp evt tiltak.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVICUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Tinglyste heftelser på borettslagets eiendom:

1986/80712-2/105 Best. om adkomstrett tinglyst 09.12.1986

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata:

1963/711-1/105 Registrering av grunn tinglyst 18.01.1963

Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:0301 Gnr:159 Bnr:1

2003/52088-1/105 Grensejustering tinglyst 22.08.2003

Gjelder denne registerenheten med flere

UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Borettslaget er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Følgende plansaker foreligger hos Plan- og bygningsetaten i Oslo:

Reguleringsplanen for Bergkrystallen torg legger til rette for utvikling av flere boliger i tilknytning til T-banen på Bergkrystallen. tillegg legges det til rette for bydelstorg, barnehage, forretning og offentlig gangforbindelse. Den vedtatte reguleringsplanen innebærer å rive eksisterende kiosk for å legge til rette for bygging av cirka 70 boliger, 4-avdelings barnehage, næring, offentlig gangvei samt et nytt lokalt torg ved

T-banestasjonen. Nå jobbes det med å avklare internt i Oslo kommune videre bruk og utvikling av eiendommen. Det innebærer blant annet en avklaring av om kommunen har behov for eiendommen til eget bruk, eller om dette er en eiendom som skal utvikles av private. I samarbeid med Oslobygg KF utredes et pilotprosjekt med etablererboliger på tomten gjennom et nylig avsluttet forprosjekt som er oversendt Rådhuset som vil vurdere veien videre.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 4 100 000,- (Prisantydning)

kr 273 125,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 373 125,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 545,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 545,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 8 212,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

kr 9 502,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 382 627,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 392 577,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgssoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 4 373 125,-) (Kr.45 000)

Tilrettelegging (Kr.9 900)

Grunnpakke borettslag (Kr.18 765)

Markedspakke premium (Kr.24 950)

Oppgjør (Kr.7 500)

Visningshonorar (Kr.2 950)

Totalt kr. (Kr.109 065)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

50-24-0259

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgssoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsssaknydiges 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

In-Vest Eiendomsmegling AS
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Org. nr: 945064358
Griniveien 10
0756 Oslo
Tlf: 22 51 11 11

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Ida Lundøy Pedersen

SAKSBEHANDLERE

Ida Lundøy Pedersen
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Eiendomsmegler
Mob: 41 30 73 89 / E-post: ilp@eie.no

DITT NYE HJEM?





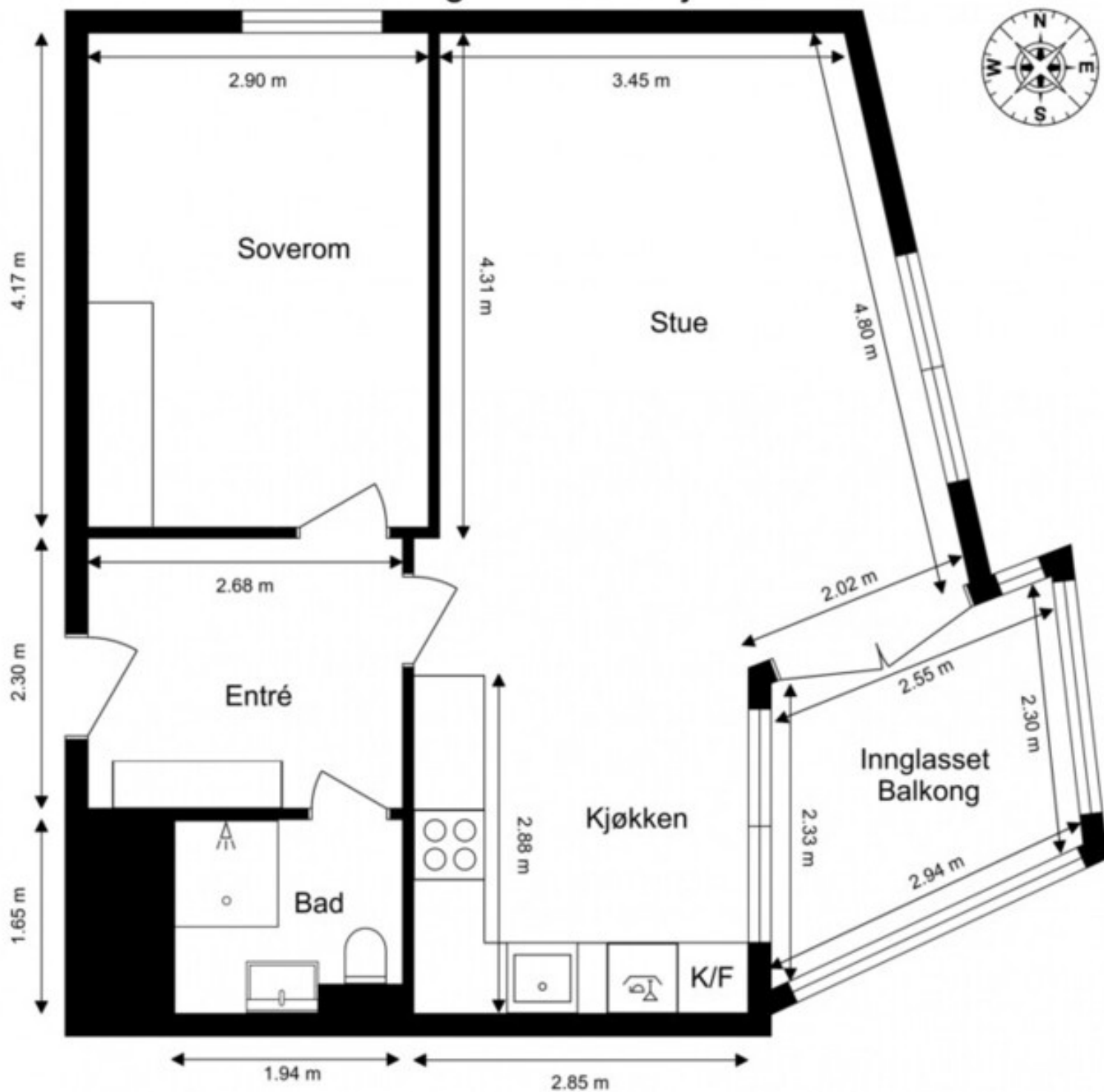






Mellombølgen 143, 1157 OSLO

Leilighet. - 7 etasje.



Ordernr. 15064310

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no













EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com





















































Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning











王

Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling













Bergkrystallen

3165

Spår Track
1

Spår Track
2

30



REMA 1000

6-
lörda

141

ALARM

6-24

6-24 (7-24)

6-24 (7-24)



24
g 7-24

2-80
NUTRACK SMÅS
REMA 1000

P
Parkeringsplass
REMA 1000

Bare lave priser
REMA 1000

Bare lave
GRILL-SOMMIA
REMA 1000

KWIP



mini
ris

7-23

FOTONELLIK
59⁹⁰

STENK
39⁹⁰

58⁹⁰
199⁰⁰

39⁹⁰

199⁰⁰







LAMBERTSETER
SENER

AGAVE

INNGANG 21

Kaffebrenneriet

40



AVBILDNING
MIN-FRE
8-21
LORDAG
9-19
SØNDAG
10-18

IS BACK
WASERS
FATHER
IS BACK
A FRESH BREWED BEER WITH LIFE
PREMIERE



SATS

SATS

SATS



E

**Både mennesker og boliger er forskjellige,
men en vellykket prosess har alltid én viktig
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

INFORMASJON & DOKUMENTER





OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 III * 4172 00
TB/NU.

KOPI

Oslo, den 15-9-1965.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 159, bnr. 1, Pynten, Lambertseter.

Arbeidets art

Nybygg.

Bygningens art

Forretningsgård med beboelse.

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo-1.

Byggemelder

Arkitekt Hakon Odd Holth, Helgesens gate 14, Oslo.

Ansvarshavende

Murmester Ola Nafstad, Louises gate 28, Oslo.

Journalnr.

58/2307.

Avsluttende synsforretning

7-5-1963.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør

T. Busch

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Dahl & Myrhol ANS Arkitektene
v/ Per Atle Myrhol
Wilses gate 4
0178 OSLO

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200514999-20 Saksh: Anatole Ouedraogo
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: MELLOMBØLGEN 143 Eiendom: 159/210
Tiltakshaver: Pynten Borettslag v/ styreleder Adresse: Mellombølgen 50, 1157 OSLO
Finn Ormaasen
Søker: Dahl & Myrhol ANS Arkitektene Adresse: Wilses gate 4, 0178 OSLO
v/ Per Atle Myrhol
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

FERDIGATTEST - MELLOMBØLGEN 143

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

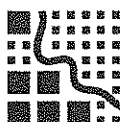
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Vivi Larsen
For avdelingsenhetsleder

Anatole Ouedraogo
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SansBygg AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201300614-6 Dato: 26.05.2015
Opppgis alltid ved henvendelse Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne Arkivkode: 531

Byggeplass: MELLOMBØLGEN 143 Eiendom: 159/210/0/0
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 143

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

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for ferdigattesten, sak 201300614			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Ledningskart			1/7

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

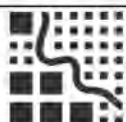
Klageadgang

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 26.05.2015 av:

*Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder*



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

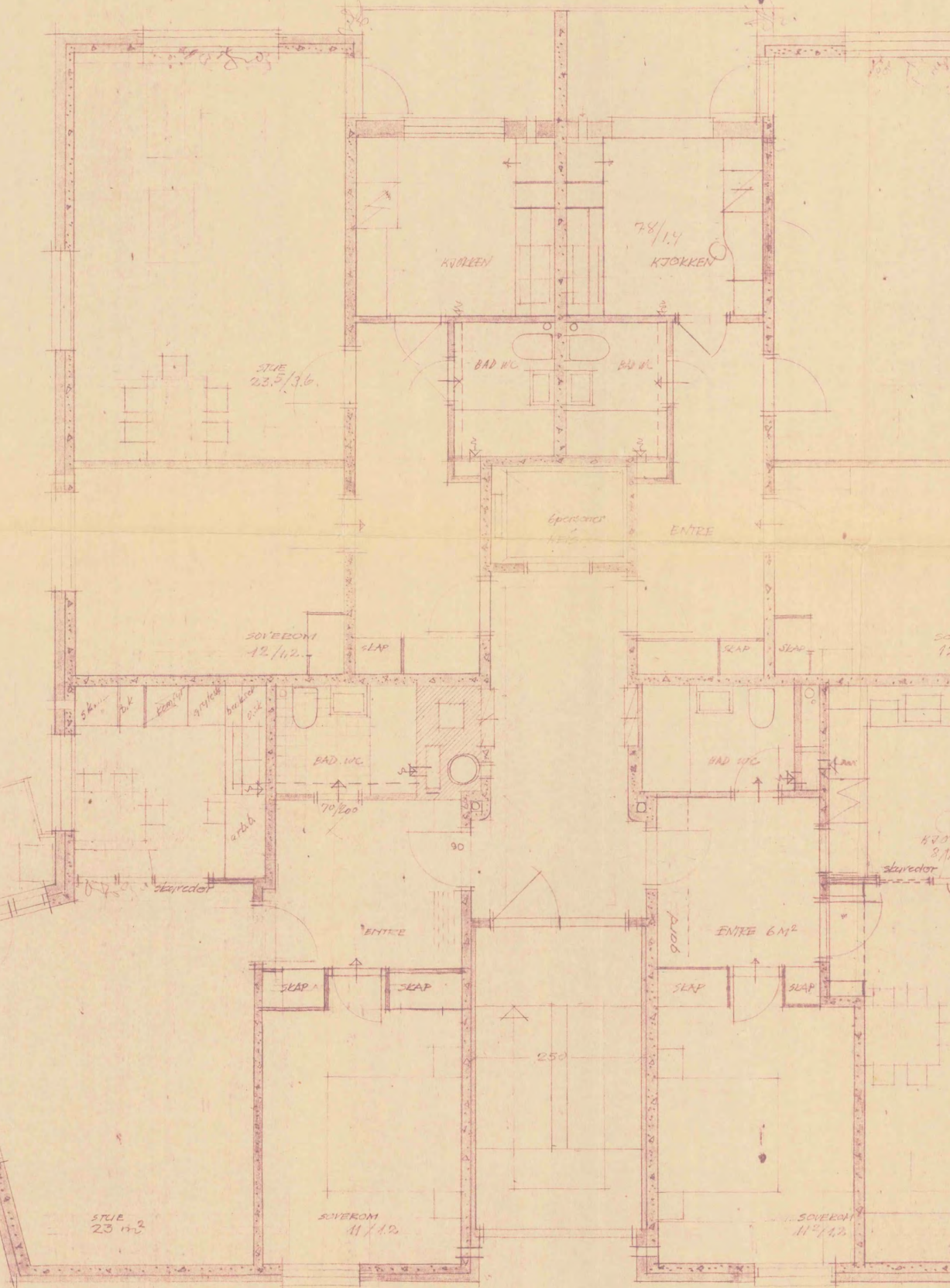
Besøksadresse:
Vahls gate, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

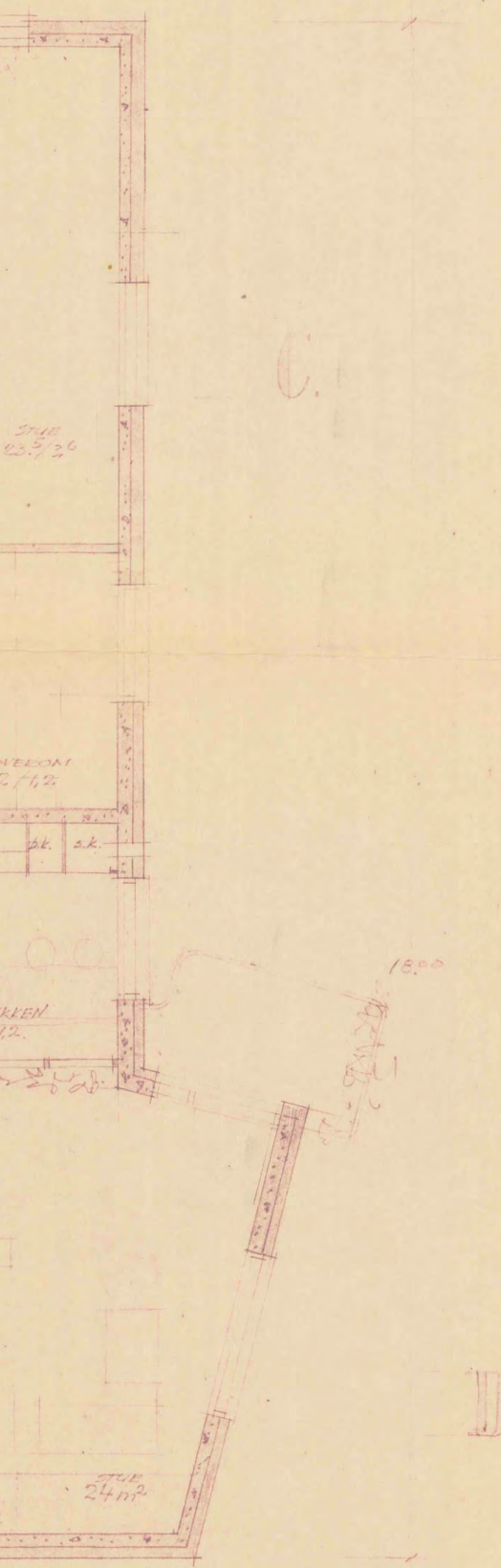
Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Kopi til:

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

B





Lambertsøer Punter
etasjeplan 2-9 etasje
m=1:50

02307

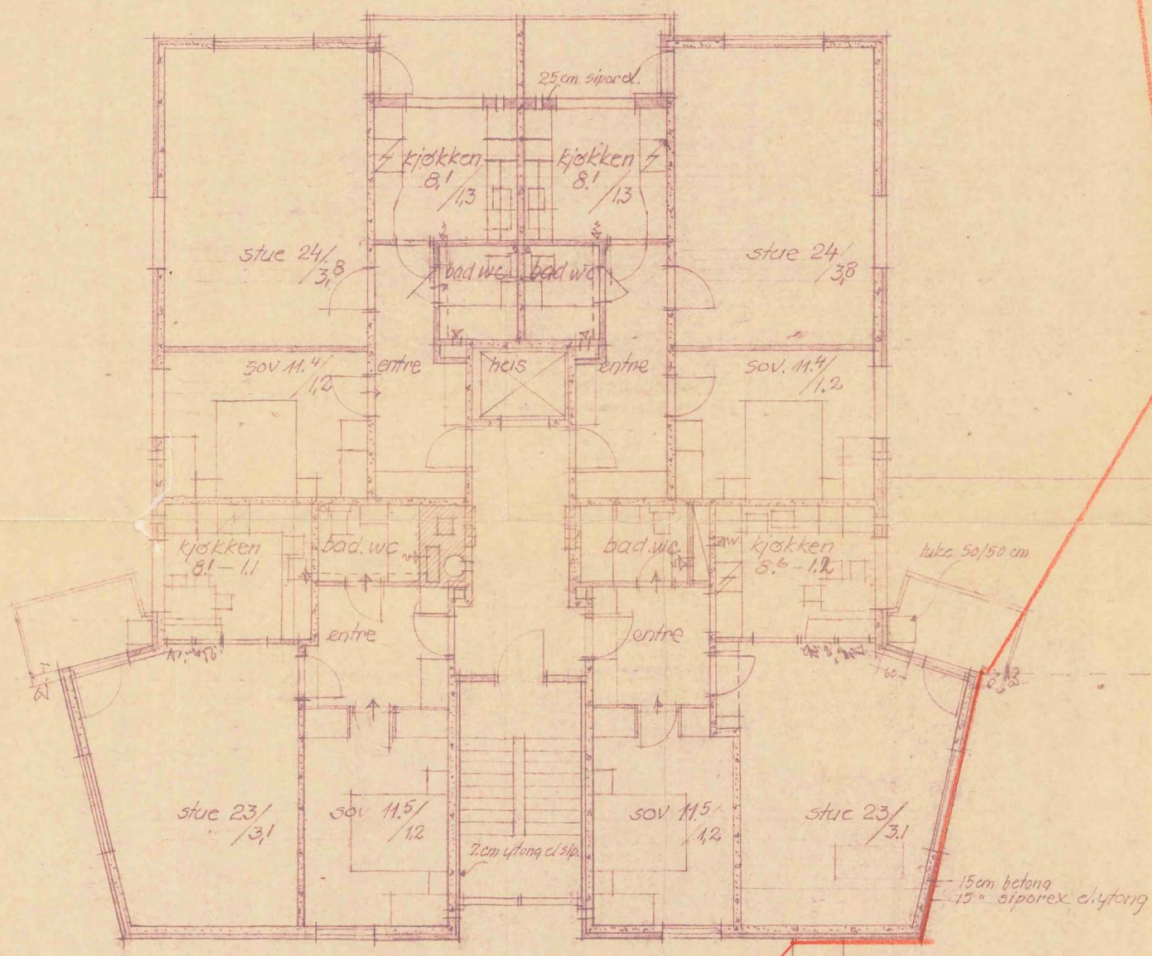
Håkon Odd Holm ark.

3

OBOS 157

1500

1300



1630

Lambertseter Pynten
gnr. 159 bnr 1
plan av 2-9 etasje
m. 18100

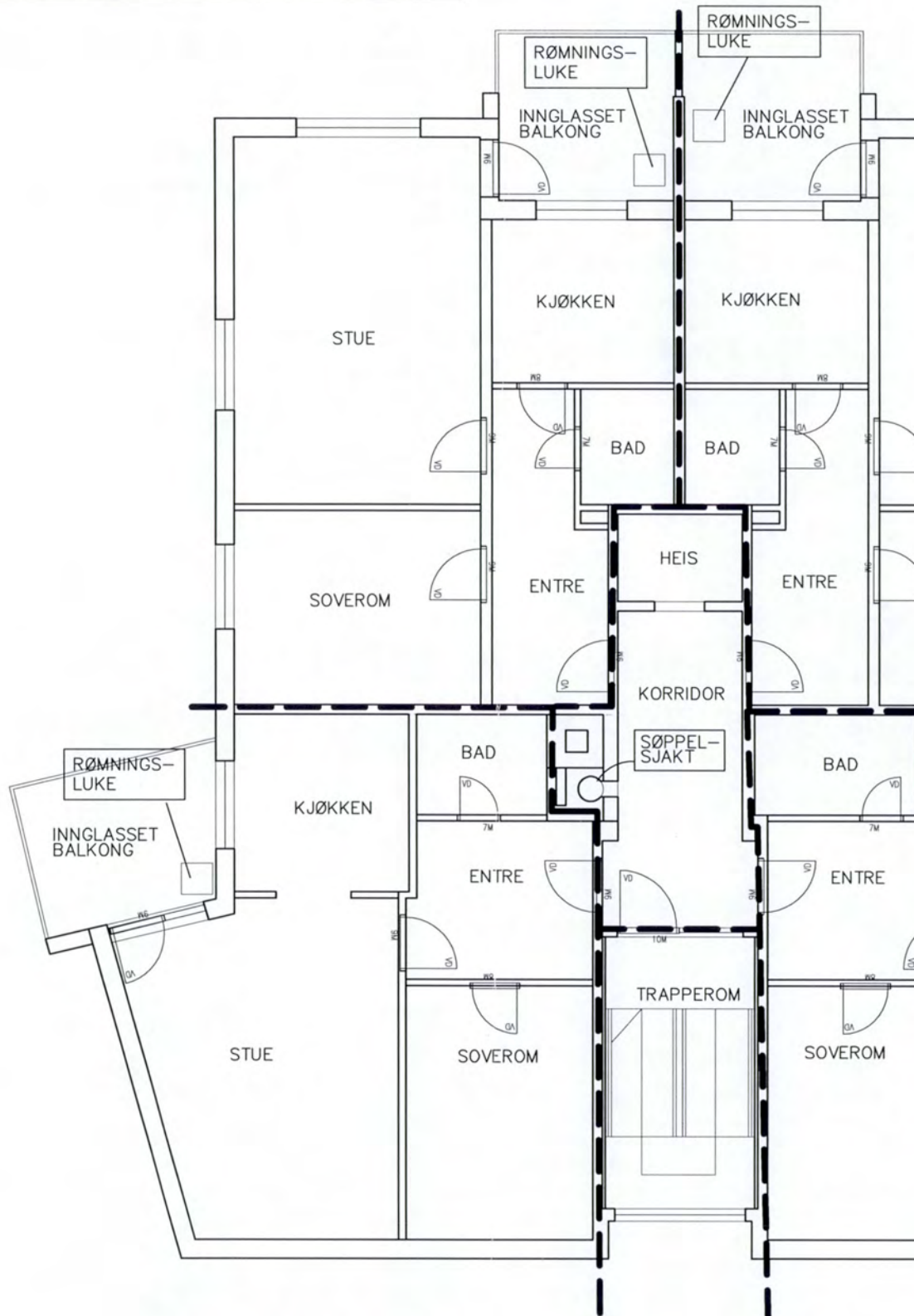
02307

4

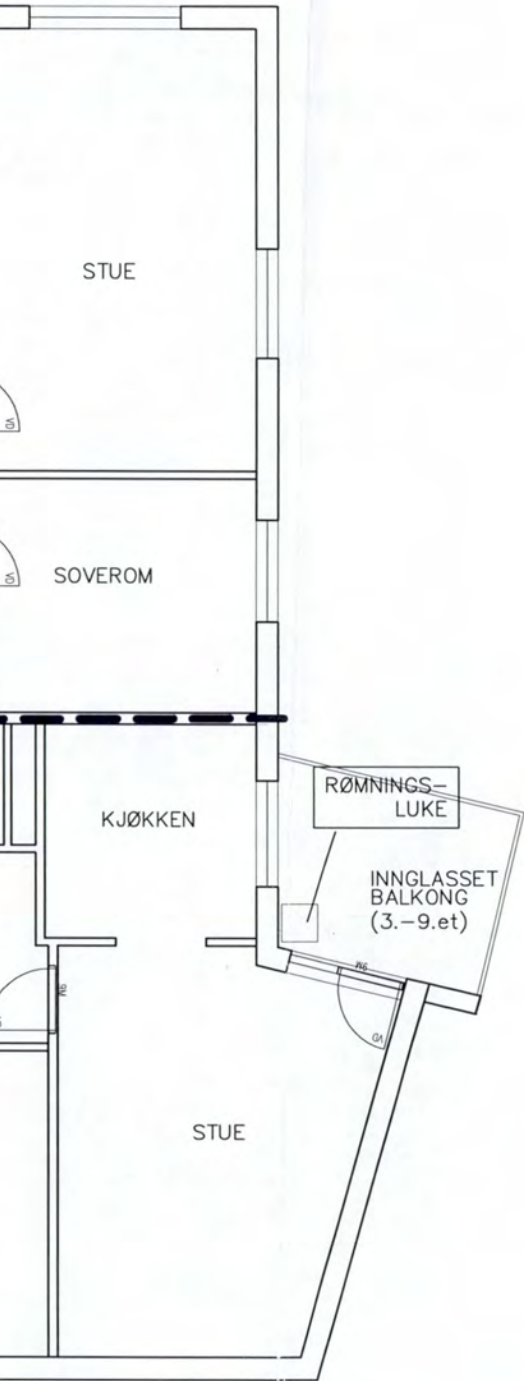
OBOS 157

Håkon Odd Holth, arkiv

RØMNINGSLUKER I GULV FRA OG MED 5. ETASJE OG OPPOVER.



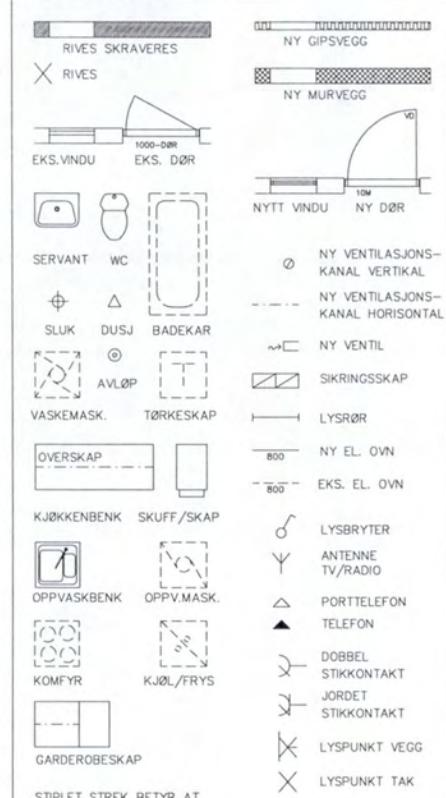
NY PLAN 2. - 9. ETASJE



TILTAKSHAVER

PYNTEN BORETTLAG

TEGNFORKLARING



STIPLET STREK BETYR AT DET ER SATT AV Plass FOR UTSTYRET

OVERSIKTSPLAN

DATO	SIGN	KORREKSJON	INDEX

PROSJEKTNR.
0109

PROSJEKT
MELLOMBØLGEN 143

TEKST
NY PLAN
2. - 9. ETASJE

DATO	MÅLESTOKK	SIGN	KONT. SIGN
060905	1:100	mk	

TEGNINGSNR.
A-2.02

ARK. DAHL & MYRHOL AS
Wilsest gt 4 · 0178 Oslo · Tlf 23292770

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Mellombølgen 143
1157 OSLO
Gnr./Bnr.: 159/210
Andelsnr./Aksjenr. : 554/554
Oslo kommune

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 68 m²

Totalt bruksareal (BRA): 68 m²

Befaring

Befaringsdato: 07.11.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Lars Petter Ausland

Mobil: 95425727

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	07.11.2024
Referansenummer	15064310
Meglerforetakets oppdragsnummer	50-24-0259
Hjemmelshaver/selger	Malin Langstrand/Joel Andreas S Hohlom
Bygningssakkyndig inspektør	Lars Petter Ausland
Tilstede på befaringen	Malin Langstrand/Joel Andreas S Hohlom.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	6°C
Rapportdato	21.11.2024 22:56

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Mellombølgen 143
Postnummer/sted	1157 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	159/210
Andelsnr./Aksjenr.	554/554
Borettslag / Sameie	Pynten borettslag
Tomt	Eiet tomt: 0 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	1961.		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Pynten Borettslag, beliggende på bydel Nordstrand i Oslo kommune. Borettslaget består av 556 andeler. Felles tomt for borettslaget opparbeidet med asfalterte internveier, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning. Leiligheten har tilgang til felles sykkelbod og vaskeri.

Boligbygg over 10 etasjer samt underetasje. Støpt plate på mark. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong og stålkonstruksjoner. Utvendige fasader forblendet med forblendingsstein og fasadeplater. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30, lydklasse 35dB, kikkehull og sikkerhetslås. Balkongdør og vinduer med to-lags glass fra 2015. Oppvarming med radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg samt elektrisitet.

Leilighet beliggende i byggets 7 etasje. Adkomst via felles trapperom eller med heis. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra stue/kjøkken til syd-øst vendt innglasset balkong.

I tillegg disponerer leiligheten en bod i 10 etasje på 3 m² samt en bod i underetasje ca 3 m².

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



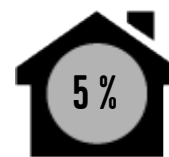
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Med adkomst fra entré.		Overflater gulv	8	
Kjøkken - Med åpen løsning mot stue.		Ventilasjon	8	
		Vannrør	8	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannbåren varme	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Innglasset balkong.		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
10 etasje.		3		3	
		Bod.			
7 etasje.	54		8	62	
	Entré, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.		Innglasset balkong.		
Underetasje		3		3	
		Bod.			
SUM	54	6	8	68	
Total bruksareal: 68 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 54 m² P-ROM og 8 m² S-ROM.

Innglasset balkong i 7 etasje oppmålt til 6 m² (BRA-b)

Tilleggende yttervegg fra innglasset balkong til stue og kjøkken oppmålt til 2 m², er medregnet i leilighetens bruksareal (BRA-b).

Leiligheten disponerer en bod i 10 etasje på 3 m² og en bod i underetasje på 3 m² (BRA-e).




Rapport

Våtrom - Med adkomst fra entré.

Baderom rehabilitert av borettslaget i 2015. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning med glatte lyse fronter. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speil, skap og belysning med stikkontakt på vegg over servant. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør system og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for vannrør og stoppekraner montert i vegg. Avtrekksventil med mekanisk avtrekk montert i vegg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca 10 mm. Dette kombinert med oppkant ved terskel på ca 50 mm, er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
 TG 2	Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser ved dørterskel. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.
 TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkkenen - Med åpen løsning mot stue.

Gulvflate belagt med laminat. Malte slette veggflater. Himling i lysmalt mur/betong. Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall med glatte lyse fronter. Benkeplater av laminat. Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Fliser/sprutsikring på vegg over oppvaskkum og keramisk steketopp. Benkeskapbelysning og stikkontakter. Integreerte hvitevarer. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Ventilator med kullfilter. Vannrør av typen plastrør. Synlige avløpsrør av plast. Stoppekran montert under oppvaskkum.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Innredning

	Innredning	Det er registrert ett hakk i benkeplate ved oppvaskmaskin. Tiltak kan iverksettes ved behov.
 TG 2	Ventilasjon	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

Øvrige rom - Entré, stue og soverom.

Gulvflater belagt med laminat. Malte slette veggflater. Himlinger i lysmalt mur/betong. Slette innerdører. Garderobeskap i entré og i soverom. Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i i vinduer og yttervegg kombinert med mekanisk avtrekk fra bad.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 Overflater vegger | Det er registrert noe ujevnheter på veggflate i soverom. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 7 etasje.

Etasjeskille av betong.


Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og soverom.


 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Skjevhetsmåling

 Skjevhetsmåling | Største målte avvik er målt i stue og soverom Avviket er målt til 5 mm.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør system og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for vannrør og stoppekraner montert i bad. Stoppekran montert under oppvaskkum. Ventilator med kullfilter montert i kjøkken. Oppvarming med radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg samt elektrisitet. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

 **TG 2** Vannbåren varme | Eldre radiatoranlegg/element og røropplegg uten påviste skader/lekkasjer. TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

 **TGIU** Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i leiligheten. Takhøyder entré, kjøkken, stue og soverom oppmålt til ca 2,49 meter. Badrom 2,19 meter.

Til informasjon: bad har en takhøyde lavere enn 2,20meter.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler montert i felles trapperom.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.

Foreligger det ertilsynrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Som følger av manglende samssvarerklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. Med bakgrunn i manglende samsvarerklæring/dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Dører og vinduer

Slett entrédør med brannklasse B30, lydklasse 35dB, kikkehull og sikkerhetslås. Balkongdør og vinduer med to-lags glass fra 2015.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc - Innglasset balkong.

Utgang fra stue til syd-øst vendt innglasset balkong på ca 6 m². Gulvflate av betong belagt med treheller. Rekkverk av metall og glass med ovenpåliggende skyvbare glassfelt. Rekkverkhøyden er målt til ca 1,10 meter.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

TG 2 Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom

Rekkverkhøyden er under 1,2 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift, grunnet balkonghøyde over 10 meter. Tiltak anbefales.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Plantegning er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Fjernet vegg mellom kjøkken og stue ved egeninnsats. Godkjent av borettslaget.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 10.02.2022. Arbeidene gjelder nye stikk/lamper i stue, kjøkken, entré og soverom. Alle kurser ble testet for kontinuitet, isolasjonstest, kortslutning og jordfeilbrytertest.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 05.11.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftings/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningsfagkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningsfagkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringskap.]

elektro-sivert
Installasjon as
Tlf. 23 34 45 56

KURSOVERSIKT **230V IT**

Gate	Nr	Etg.	H/M/V	AnLnr.	Målnr.	Dato
Mellombølgen	143	7	VF			27.06.13

Nr.	Last	Amp	Kar.	Inst.m.	L(m)	Mm2
1	Hovedsikring	2/40	OV	F	1	2x10
2	Overstrømsvern					
3	Teknisk	2/20	C/30mA			2x4
4	Bad	2/15	C/30mA		< 15m	2x2,5
5	Reserve	2/15	C/30mA			
6	Kjøkken	2/13	C/30mA			2x1,5
7	Stue og soverom	2/10	C/30mA			2x1,5
8	OPPÅSKRIBING	2/16	C/30mA			2x3,5
9						
10						

Lastbeskrivelser er avskrift av tidligere kursfortegnelse bortsett fra kurs som eventuelt er etablert til bad i forbindelse med våtromsrehabilitering.
Kursen trukket i samme ror med felles jordleder: 6 og 7

Fraktersikring for kombivern / jordfeilsikring som er benyttet som kurssikringer:
Jordfeilsikring er en kombinert automatsikring med jordfeilsbryter. Disse vernene kan derfor løse ut bl.a. pga jordfeil, kortslutning eller overbelastning.

Hvis et vern har løst ut:
1) Deresom vernet har løst ut for jordfeil vil et gult "køkk" fremkomme ovenfor jordfeilsikringens bestyrelsesdekk. Da kan du forsøke og feilsøke på egen hånd som følger:
a) Slå av størpede ut alle apparater og utstyr som er tilkoblet den kursen som har løst ut. Koble deretter vernet inn igjen.
b) Deresom vernet nå holder inne slås på / størpedes inn ett og ett apparat utstyr innstil feilen gjenopprettes. Dette apparat utstyr forårsaker feilen. La dette apparat utstyret være avslått eller utstyret til feilen er utbedret. Jordfeil og kortslutning kan forårsake brann og berusingsfare, og skal utbedres av fagfolk.

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i badrom.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Hjelpesluk i badrom.]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	In-Vest Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	50240259
Adresse	Mellombølgen 143		
Postnr.	1157	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år og 6 mnd <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Fremtind Forsikring	Polise/avtalensr	20711053/3
Selger 1 Fornavn	Malin	Etternavn	Langstrand
Selger 2 Fornavn	Joel Andreas S	Etternavn	Hoholm

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Sansbygg AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Badet ble renoveret at borettslaget, og var ferdig i starten av 2015.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Sansbygg AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Badet ble renoveret at borettslaget, og var ferdig i starten av 2015.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar Dette kan hentes ved kontakt med styret i borettslaget

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar
13. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar
14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar
15. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**
 Nei Ja
- 16.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar
17. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentar
18. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
19. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**
 Nei Ja
- 19.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

Nei Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei Ja Kommentar

Utbedring av fyringsanlegget pågår nå høst 2024-vår 2025. Dette vil senke fyringskostnadene. Uvisst om dette vil føre til økning av felleskostnadene på kort sikt.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

Har blitt funnet i kjeller tidligere, Pelias AS gjennomfører målinger og kontroller mtp evt tiltak.

TILLEGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillende kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
-------------------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

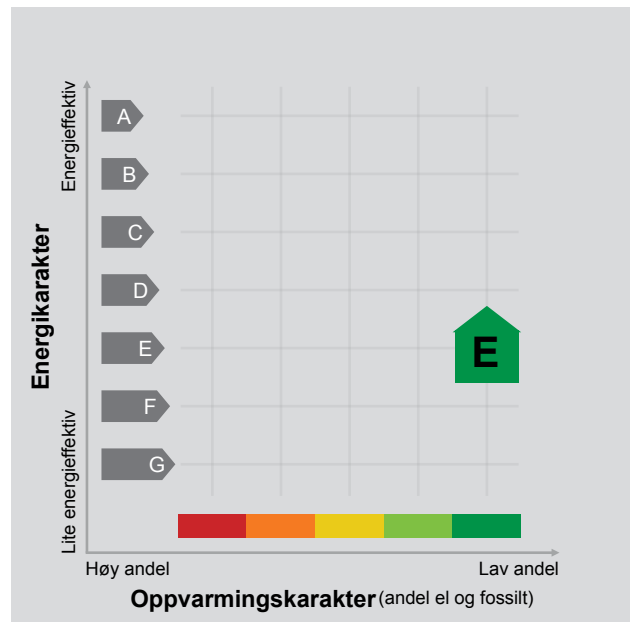
<input type="checkbox"/>	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

ENERGIATTEST

Adresse	Mellombølgen 143
Postnummer	1157
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	210
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80389884
Bruksenhetsnummer	H0701
Merkenummer	Energiattest-2024-46635
Dato	04.11.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ERLEND ANDREAS LONGVA



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1958
Bygningsmateriale:
BRA: 54
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Mellombølgen 143	80389884	H0701	0	0	554

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	32 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m ²
Oppvarmet BRA	54 m ²
Totalt BRA	54 m ²
Oppvarmet luftvolum	130 m ³
U-verdi for yttervegger	0,31 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,00 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	133,3 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	74 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Olje; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	30.5.2017

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Fredrik Thorbjørnsen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	88,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,5 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	157,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 713 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	198,40 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 565 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	198,40 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 713 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 857 kWh/år
Olje	873 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	6 984 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 713 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %
--------------------------------------	--------

In-Vest Eiendomsmegling AS
EIE Røa, Skøyen & Ullern v/Ida Lundøy Pedersen
Griniveien 10, 0756 OSLO
E-post: WM264_3001594@usermail.webmegler.no

8143270

83/7139

04.11.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 01.11.2024.

Boligselskap: 83 Pynten Borettslag
Organisasjonsnr: 948.976.242
Andelseier: Malin Langstrand Joel Andreas Stokken Hoho
Leieobjektnr: 7139
Adresse: Mellombølgen 143, 1157 OSLO
Andelsnummer: 554
Borettsinnskudd: kr 7.400,-
Hjemmeside: <http://www.pynten.no>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Sparebank 1 Skadeforsikri - polisenummer 20711053.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en månedes skriftlig varsel. Styret har søkt om refinansiering og fått innvilget kr 36 000 000 ekstra i lån. Dette er utbetalt, men ikke fordelt på andelseierne enda (04.10.24).
- Varmtvann, fyring og varme på bad (vannbåren varme) er inkludert i felleskostnadene. Strøm går på egen måler, betales av andelseier.
- Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt på enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen kategori på felleskostnadene i disse månedene
- OBOS tildeler parkering og garasje. Garasje innskudd 2000,-. Ved henvendelser oef@obos.no
- Parkering følger leiligheten: Nei
- Selger må si opp skriftlig med 1 kalendermåneds varsel. Utflytter må sende skriftlig oppsigelse til oef@obos.no
- Boligselskapets hjemmeside <https://vibbo.no/Pynten>
- IN-lån gjelder KUN for boliger i høyblokka. (de fleste har kun et mindre beløp igjen, og det anbefales ikke å nedbetale ekstraordinært. Lånet løper til 2027).
- Heftelse som går på ventilasjon - Gjelder lufteventiler og luftespalter i dør
- I forbindelse med våtromsrehabiliteringen besluttet man samtidig å optimalisere eksisterende naturlig oppdriftsventilasjon i den enkelte leilighet. Det vil si at man åpnet alle opprinnelige tilluftsluker i

leilighetene (i yttervegg). I tillegg sørget man for luftespalter under dør til soverom og stue. Dette for at luft fra tilluftventiler skal sirkulere fritt til avtrekksventiler på bad og kjøkken. Både lufteventiler og avtrekksventiler er et krav i Plan- og Bygningsloven (også i 1960 da borettslaget ble bygd). Borettslaget vil ikke påtvinge noen denne løsningen, men satt det som krav at ventilen på utsiden av ytterveggen må monteres. Dette for at fasadene skal bli like fra utsiden i hele borettslaget. Dersom ventilasjonen ikke er bygd om kan borettslaget gå på kjøper og kreve at ventilasjonslukene åpnes for andelseiers regning. I boliger der det ikke er montert lufteventiler og luftespalter under dør til soverom og stue må kjøper signere på en erklæring. Erklæringen som er utarbeidet av borettslaget. Signert erklæring må sendes borettslagets styre i forbindelse med forespørsel om godkjenning av ny andelseier. NB: Ved manglende ventilasjon er det ikke først og fremst bygningskonstruksjoner som blir skadet, men det er den som bor i leiligheten som kan ta skade av manglende ventilasjon, som for eksempel luftsveisplager som astma. Ved henvendelse til styret i borettslaget vil megler kunne få oppgitt hvilke boliger dette gjelder.

- Pynten borettslag er energimerket. Det betyr at det mulig å få et energimerke utviklet av tekniske eksperter i OBOS Prosjekt.
- Spare bad: Det gjøres oppmerksom på at garanti fra entreprenør Sansbygg AS ikke gjelder for bolig 129, 234, 413 og 414, utover det arbeid som entreprenør har utført i boligen. Garanti/reklamasjon på disse bad må rettes til den entreprenør/firma som utførte arbeidet i sin tid. Det gjøres også oppmerksom på at det ikke er foretatt nøyte vurderinger av utførelse av eksisterende bad på disse boligene. De det gjelder har signert en aksept som oppbevares av borettslaget. Forretningfører 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 godkjenning.
- Rådgiver Siv Heim godkjenner nye andelseiere, mail sendes siv.heim@obos.no ved melding om fravær send til oef@obos.no
- OBS! VIKTIG! Borettslagets fellesgjeld er plassert i et NIBOR-lån i Danske Bank. Nedbetalingsplan reforhandles jevnlig (ca. 1 gang i året). Send melding til rådgiver: siv.heim@obos.no ved planlagt salg i dette Brl.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* SPAØST-18297305863 A		522.277,-	2 år 7 md.	2		Flyt	5,55%
* SPAØS2-18297305855 A		114.278.290,-	24 år 4 md.	12		Flyt	5,55%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.812,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	4.227,-
Kapitalkost. lån 1 SPAØST	585,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	178,-	9.980,-	9.616,-	215.310,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* SPAØST-18297305863	18.649,-	674,-
* SPAØS2-18297305855	191.393,-	1.197,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 211.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.11.2024

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Siv Heim , 0 , e-post: siv.heim@obos.no.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,-

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

HUSORDENSREGLER

for

PYNTEN BORETTSLAG

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

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

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

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

Alminnelige bestemmelser

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

andre personlige eiendeler skal ikke plasseres i fellesarealer. All lek i trapperom, kjeller og loft er forbudt. Oppbevaring av utstyr med forbrenningsmotor samt brannfarlige eller eksplosive væsker er ikke tillatt på loft eller i kjeller.

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

Bestemmelser om ro i leiligheten

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

Hverdager mellom kl. 08.00-21.00

Lørdager mellom kl. 10.00-18.00

Søn- og helligdager ikke tillatt

Renhold og søppel

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

Overlating av bruk

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

Bruk av vaskeriet

- Vaskeriet kan benyttes til følgende tider:

Hverdager fra kl. 08.00 - 22.00 (tørketid til kl. 21.00)

Lørdager fra kl. 08.00 - 20.00 (tørketid til kl. 21.00)

Søndager fra kl. 12.00 - 20.00 (tørketid til kl. 21.00)

Helligdager stengt

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

Vedlikeholdsplikt og forsikringsansvar

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

Andelseiers vedlikeholdsplikt

- Andelseier skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som hører til boligen sørge for et forsvarlig indre vedlikehold. Andelseier er erstatningsansvarlig for skader på boligen på bakgrunn av manglende vedlikehold. Borettslaget har rett til å foreta inspeksjoner for å kontrollere at andelseier oppfyller sin vedlikeholdsplikt.
- Indre vedlikehold omfatter istandsetting og oppussing av boligen med dører, ruter, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens sikringsskap, inkludert sikringer og sikringselementer, kraner, servanter, vannklosetter og badekar/dusj. Det er ikke lov til å fjerne radiatorer som er tilknyttet felles varmeanlegg. Til indre vedlikehold regnes også all fornying av tapet, maling og gulvbelegg inne i leiligheten. Andelseier er selv pliktig til å vedlikeholde ledninger og innretninger som vedkommende selv har satt opp.
- Andelseier er selv ansvarlig for oppstaking av innvendig kloakkledning fra og med egen vannlås/sluk og frem til borettslagets fellesledning.
- Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre, skal vedkommende foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er 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 luftkanaler, vannanlegget fram til avgrening fra hovedrør, avløpsrør fram til klosett og sluk, alle rør som originalt er innstøpt, elektrisk fellesanlegg med stigeledninger fram til hovedbryter, elektriske ledninger i leilighetene som ligger i rør (skjult anlegg), fellesantenneanlegget fram til tilkoplingskontakt i leiligheten, porttelefonanlegget fram til telefonapparatet i leiligheten, vaskeriene og maskiner og utstyr i disse, alle oppmerkede parkeringsplasser samt grøntanlegg og adkomstveier.

Borettslagets forsikringsansvar

- Borettslagets forsikring dekker skader på bygningene. Den dekker vannskader på fast inventar i leilighetene som skyldes plutselig brudd i vannledning eller varmtvannsbereder. Med fast inventar menes gulv, tak, vegger, kjøkkenbenker og skap, dører og annet fast montert inventar. Den dekker ikke skade på møbler og løsøre. Den dekker heller ikke skade som skyldes dårlig vedlikehold, f.eks. skader etter langvarig lekkasje. Forsikringen dekker elektrisk fellesopplegg fram til leilighetens hovedbryter, samt maskiner og utstyr i vaskeriene, dog ikke beboernes vasketøy.

Andelshaverens forsikringsansvar

- Andelshaveren må selv sørge for forsikring av møbler og løsøre i sin leilighet, i loft og kjellerboder, i sportsrom, samt tøy som befinner seg i vaskeriet. (Hjemforsikring).
- Dessuten må forsikringen gjelde elektriske apparater, vann og avløpsutstyr i leiligheten.

Fortolkning

- Forsikringspolicene har høyere prioritet enn disse regler.

Baderomstak

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

Bad

Eiers ansvar

- Vi minner om eiers ansvar når det gjelder lekkasjer og fuktskader i forbindelse med bad/dusj.

Diverse

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

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

Dyreholdsregler

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

Retningslinjer for opprykk til ledig leilighet

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

Vedtekter

for Pynten borettslag org nr 948976242

vedtatt på generalforsamling den 26.04.2006. Endret 19.04.2012, 25.04.2013 og 13.05.2019, 02.04.2024

1. Innledende bestemmelser.....	3
1-1 Formål.....	3
1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold.....	3
2. Andeler og andelseiere	3
2-1 Andeler og andelseiere.....	3
2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier	3
3. Forkjøpsrett.....	4
3-1 Forkjøpsberettigede.....	4
3-2 Interne forkjøpsberettigede	4
3-3 Behandlingsregler og frister	4
3-4 Rettsovergang til nærstående.....	4
4. Borett og overlating av bruk.....	4
4-1 Boretten.....	4
4-2 Overlating av bruk	5
4-3 Bygningsmessige arbeider	5
5. Vedlikehold	5
5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt	5
5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt.....	6
5-3 Utbedring og erstatning	
6. Felleskostnader og pantesikkerhet.....	6
6-1 Felleskostnader	6
6-2 Betaling av felleskostnader	7
6-3 Borettslagets pantesikkerhet	7
7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse	7
7-1 Mislighold	7
7-2 Pålegg om salg.....	7
7-3 Fravikelse.....	7
8. Styret og dets vedtak	7
8-1 Styret.....	7
8-2 Styrets oppgaver	7
8-3 Styrets vedtak.....	8
8-4 Representasjon og fullmakt	8
9. Valgkomite	8
9-1 Valgkomite	8
9-2 Valgkomiteens oppgaver.....	8

10. Generalforsamlingen.....	8
10-1 Myndighet.....	9
10-2 Tidspunkt for generalforsamling.....	9
10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling.....	9
10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.....	9
10-5 Møterett.....	9
10-6 Møteledelse og protokoll.....	9
10-7 Stemmerett og fullmakt.....	9
10-8 Vedtak på generalforsamlingen.....	9
11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.....	11
11-1 Inhabilitet.....	11
11-2 Taushetsplikt.....	11
11-3 Mindretallsvern.....	11
12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene.....	11
12-1 Vedtektsendringer.....	11
12-2 Forholdet til borettslovene.....	11

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 FORMÅL

Pynten borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) 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) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (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-antennene, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Det er ikke lov til å fjerne radiatorer som er tilknyttet felles varmeanlegg uten godkjenning av styret på forhånd.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting 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 besluttet gjennomført.

7. MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

7-1 MISLIGHOLD

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

7-2 PÅLEGG OM SALG

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

(2) Borettslaget kan 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 STYRET

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

8-2 STYRETS OPPGAVER

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

8-3 STYRETS VEDTAK

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

8-4 REPRESENTASJON OG FULLMAKT

- (1) Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9- VALGKOMITE

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

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

10. GENERALFORSAMLINGEN

10-1 MYNDIGHET

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10-2 TIDSPUNKT FOR GENERALFORSAMLING

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

10-3 VARSEL OM OG INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

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

10-4 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomite
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 MØTERETT

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

10-6 MØTELEDELSE OG PROTOKOLL

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

10-7 STEMMERETT OG FULLMAKT

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

10-8 VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLINGEN

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

11. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

11-1 INHABILITET

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

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

11-2 TAUSHETSPLIKT

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

11-3 MINDRETALLSVERN

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

12. VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

12-1 VEDTEKSENDRINGER

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

12-2 FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

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



Årsmøte 2023

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 83

Pynten Borettslag

Velkommen til årsmøte i Pynten Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

2. april 2024 kl. 18:00, Lambertseter kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Pynten Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Henning Werner (styreleder) velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Regnskapet godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. S-083 Årsrapport styrerommet.pdf

Sak 6

Endring av vedtektene §9 (1) Valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker en presisering av §9 (1)

FRA

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

TIL

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Vedtektene §9 (1) endres.

Sak 7

Installere vannmålere i leilighetene.

Forslag fremmet av:

Ingebjørg Semb

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Installere vannmålere i leilighetene

Sak 8

Frigjøre parkeringsplasser (håndverkere)

Forslag fremmet av:

Kjellaug Jørgensen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Rydde litt opp i parkeringsplassene.

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Frigjøre håndverker p-plasser.

Sak 9

Fremtidsorientert helhetsløsning for vår felles økonomi

Forslag fremmet av:

John Pløger

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 600 000.

Sak 11

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 5 000.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til 5 000.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Henning Mørk Werner
Valgkomitéens innstilling. Gjenvalg.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

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

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tommy Granli Muniz
Valgkomitéens innstilling.

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

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

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Edvin Jenssen
Valgkomiteens innstilling.
- Tone Jogard

Sak 14

Valgkomite

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

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Elin Sverdrup Olsen
 - Vegard Hjelmsstadbakk Valø
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Valgkomiteen

Vegard Hjelmstadback Valø	Grusveien 3
---------------------------	-------------

Kontaktinformasjon

Styret

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

Informasjonskanal

Vår informasjonskanal er vibbo.no/pynten.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Pynten Borettslag

Borettslaget består av 566 andelsleiligheter.

Pynten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948976242, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

159 137 210

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

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

Pynten Borettslag har to ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret har i perioden siden sist generalforsamling:

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

Fremtidige planer:

- Få på plass en avtale om rensing av luftkanaler, utføres 1. ila 2024
- Jobbe videre med prosjektet Bergvarme som ny fyringsløsning
- Reforhandle lån
- Se på sikringstiltak mot innbrudd

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene og finanskostnadene er omtrent som budsjettert.

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

Resultat

Årets resultat kr 465 434 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen.

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Lån

Pynten Borettslag har 2 lån i Sparebanken Øst. Det største lånet har en gjenværende hovedstol på ca. 115 millioner, med en flytende rente på 5,55%. Løpetid på dette er ca 25 år.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar for 2024 er kr 434 000.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Pynten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Pynten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til

<https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>.

Oslo, 13. februar 2024

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 627 644	4 697 953	4 627 644	2 527 025
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		465 434	3 413 088	3 243 000	2 882 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	79 225	93 296	50 000	100 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-42 500	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		2 000	4 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 623 672	-3 533 393	-3 053 000	-2 419 000
Innsk. øremerk. bankkto		-23 605	-4 800	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 100 619	-70 309	240 000	563 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 527 025	4 627 644	4 867 644	3 090 025
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		4 898 769	6 312 162		
Kortsiktig gjeld		-2 371 744	-1 684 518		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 527 025	4 627 644		

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

KORTSIKTIG GJELD

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

Pantstillelse	24	137 913 100	137 913 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.02.2024
Styret i Pynten Borettslag

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

Solveig Vangen Paulsen /s/ Tone Jogard /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

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

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 601 515.

Av dette er kr 1 515 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 592, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

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

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

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

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.159/bnr.137 M. flere

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 2			
Tilgang 2012	115 455		
Avskrevet tidligere	-115 454		1
Høytrykksvasker nr. 2			
Tilgang 2013	30 767		
Avskrevet tidligere	-30 766		1
Plog til traktor			
Tilgang 2018	70 368		
Avskrevet tidligere	-70 367		1
Vikeplog			
Tilgang 2022	42 500		
Avskrevet tidligere	-8 500		
Avskrevet i år	-8 500		
			25 500
Traktor nr. 3			
Tilgang 2013	1 307 791		
Avskrevet tidligere	-1 307 790		1
Traktor nr. 5			
Tilgang 2015	30 823		
Avskrevet tidligere	-30 822		1
Liten traktor og plenklipper			
Tilgang 2018	525 000		
Avskrevet tidligere	-210 000		
Avskrevet i år	-52 500		
			262 500
Terrassebord			
Tilgang 2021	91 124		
Avskrevet tidligere	-36 450		
Avskrevet i år	-18 224		
			36 450

Garasjeanlegg		
Anlegget avskrives ikke		
Tilgang 1998	500 000	
Tilgang 1999	193 700	
Tilgang 2007	276 455	
		970 155
Motorvarmere		
Tilgang 2010	313 125	
Avskrevet tidligere	-313 124	
		1
TV-overvåkning		
Tilgang 2010	71 863	
Avskrevet tidligere	-71 862	
		1
Parkanlegg		
Anlegget avskrives ikke		
Tilgang 2010	802 583	
		802 583
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	1 106 469	
Avskrevet tidligere	-1 106 468	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 097 195

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-79 224
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

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

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebank 1 Østlandet

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,3 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2021	-123 830 327	
Nedbetalt tidligere	5 831 818	
Nedbetalt i år	2 462 183	
		-115 536 326

Sparebank 1 Østlandet, IN-lån

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,3 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig, 2007	-3 325 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 765 402	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	161 489	
Nedbetalt tidligere, IN	794 149	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-603 960

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-116 140 286
------------------------------------	--	---------------------

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

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1958	-4 588 100
Opprinnelig 2015	-9 700
Opprinnelig 2017	-7 900

SUM BORETTSINNSKUDD	-4 605 700
----------------------------	-------------------

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 22**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

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

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-57 736
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-57 736

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

NOTE: 25**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

Annen informasjon om borettslaget

Vaktmester

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

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

E-post: vaktmester@pynten.no

Vaktmester kan nås på tlf: 93288080 i arbeidstiden.

Unngå å ringe privat til vaktmesterne utenom ordinær arbeidstid.

Renhold

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

Parkering

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

Boder

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

Fryser'n

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

Nøkler/skilt

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

Vaskeri

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

Internett og tv

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

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

Forsikring

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (gjelder kun høyblokka)

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

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

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

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

- 2008 Tilbud om utskifting av entredører. Borettslaget tok opp samlet bestilling. Andelseierne ble tilbudt finansiering over tre år.
- 2007 Syv nye garasjer bak Mellombølgen 60.
- 2007 Rehabilitering inngangspartiet i høyblokka. Ny steinsetting i inngangspartiet i Mellombølgen 143. Oppgangen og malt.
- 2006 Ny vaktmestergarasje.
- 2006 - 2007 Malt vinduer, balkongdører og nedløp
2006: Halvparten ble malt.
2007: Resten ble malt.
- 2006 Modernisert fyrhus. Bygd om rørgater i fyrhus og etterisolert rør.
- 2006 Tilbud om utskifting av entredører. Borettslaget tok opp samlet bestilling. Andelseierne ble tilbudt finansiering over tre år.
- 2006 - 2007 Nye større balkonger i høyblokka. Nødvendig vedlikehold er kostnadsført over driften. Utvidelsen betales av de som bor i høyblokka gjennom opptak av IN-lån.
- 2005 Spylt og rengjort alle blokker.
- 2005 Malt verandaer, reparert skader.
- 2005 Utført seksjonering av varmeanlegget, slik at deler av systemet kan stenges ved skader, i tillegg er det utført asbestsanering etter avisolering.
- 2004 - 2007 Nye branndører. 2004: I kjellere og på loft. 2007: Branndørene i 8 av punktblokkene måtte byttes på grunn av at de var feil hengslet.
- 2004 - 2005 Varmekabler i nedløp og takrenner.
- 2004 Nye slokningsapparat og røykvarslere.
- 2004 - 2005 2004:
Malt garasjer, søppelhus, alle trestakitter, tørkestativer, og både malt og reparert lekehus og lekeapparater.
2005:
Malt alle sittegrupper, en del garasjedører og gjerder.
- 2004 - 2007 Drenering
2004: Lagt ny drenering ved vaskeriet i Grusveien 30 (på for og bakside), ved en av garasjeradene og på baksiden av Mellombølgen 48.
2005: Lagt ny drenering fra Grusveien 28 til 34.
2006: Lagt ned to nye kummer for dreneringsavløp.
Drenert hele garasjeanlegget bak Mellombølgen.
2007: Drenert rundt fyrhus.
- 2003 - 2004 Nytt moderne pellets anlegg.
Montert inn biokjele for fyring med pellets, ny varmeveksler og ny brenner. To gamle oljekjeler er erstattet med en pelletskjele og en ny oljekjele som reserve. Den eksisterende elektrokjelen vil på sikt bli stengt. De nye kjelene er beregnet på å levere 800 kwh i timen, mens i perioder hvor gradestokken kryper under minus 3, skal oljekjelen ta seg av resterende behov.
- 2003 Nytt velferdshus; Fryser`n. Bygd om tidligere frysehus til velferdshus for 40 personer, komplett utstyrt.
- 2002 - 2009 Tilskuddsordning, utskifting av membran
Andelseier må kontakte styret i forbindelse med planlagt oppussing av baderom. Borettslaget gir støtte med inntil kr 5.000 i forbindelse med legging av ny membran.
- 2002 - 2009 Monterer vannstoppere varmtvannsberedere
Andelseier må kontakte styret når bereder skal byttes. Borettslaget bekoster montering av vannstopper.
- 2002 Pusset opp søppelrom og søppelskur

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

Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 2.04.24

Selskapsnummer: 83 Selskapsnavn: Pynten Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Pynten Borettslag

Organisasjonsnummer: 948976242

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 40

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Henning Werner (styreleder) velges.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Siv Heim (OBOS) foreslått. Som protokollvitne ble Ole Martin Løkkeberg foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Styrets innstilling

Regnskapet godkjennes.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Endring av vedtektene §9 (1) Valgkomite

Styret ønsker en presisering av §9 (1)

FRA

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

TIL

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Vedtektene §9 (1) endres.

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt

7. Installere vannmålere i leilighetene.

Fremmet av: Ingebjørg Semb


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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

8. Frigjøre parkeringsplasser (håndverkere)

Fremmet av: Kjellaug Jørgensen

Rydde litt opp i parkeringsplassene.

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Frigjøre håndverker p-plasser.

 Vedtatt.

9. Fremtidsorientert helhetsløsning for vår felles økonomi

Fremmet av: John Pløger

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

10. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 600 000.

✓ Vedtatt.

11. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 5 000.

Forslag til vedtak:

Valgkomiteens godtgjørelse settes til 5 000.

✓ Vedtatt.

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Henning Mørk Werner

Følgende stilte til valg:

Henning Mørk Werner

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Tone Jogard

Astrid Winderen Viken

Følgende stilte til valg:

Thomas Hansen

Edvin Jenssen

Tone Jogard

Astrid Winderen Viken

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tommy Granli Muniz

Følgende stilte til valg:
Tommy Granli Muniz

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Julian Gidske
Solveig Paulsen

Følgende stilte til valg:

Julian Gidske
Solveig Paulsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Edvin Jenssen
Tone Jogard

Følgende stilte til valg:

Edvin Jenssen
Tone Jogard

14. Valgkomite

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

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Elin Sverdrup Olsen
Vegard Hjelmstadbakk Valø

Følgende stilte til valg:

Elin Sverdrup Olsen
Vegard Hjelmstadbakk Valø



Ekstraordinært årsmøte 2023

Pynten Borettslag

20. september 2023

Velkommen til årsmøte i Pynten Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

20. september 2023 kl. 18:00, Lambertseter Kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Pynten Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Henning Mørk Werner velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Honorar til valgkomite.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valgkomite fikk ikke honorar tidligere i år

Da dette ikke var et punkt på generalforsamling 2023.

Styrets innstilling

Styre foreslår at valgkomitéen får 10 000kr i honorar

Forslag til vedtak

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

Sak 6

Oppgradering av fyringsanlegg

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Pynthen Borettslag - Energikartlegging - V1.pdf

Energikartlegging

Pynten Borettslag



06/2023



LAGET OG REDIGERT AV:

Signatur

Guillermo Duran Moro
Energirådgiver

SustEvo AS

Eirik Folkedal
Energirådgiver

SustEvo AS

Kjell Hantho
Prosjektleder

SustEvo AS

SJEKKET OG GODKJENT AV:

Signatur

GEMO
Energirådgiver

SustEvo AS

DATE OF ISSUE:

30/06/2023

VERSION:

01

Innholdsfortegnelse

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

Sammendrag

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

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

Innledning

Bakgrunn

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

Formål

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

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

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

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

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

Arbeidsomfang

Vi har vurdert følgende områder etter ønske fra kunden

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

Eiendom og bygninger

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

Tabell 01. Oversikt borettslag boligblokker og areal

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

Dokumentasjon og underlag

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

Ordforklaring

Virkningsgrad	Forholdet mellom avgitt energi og tilført energi med en verdi mellom 0 og 1. Virkningsgraden skrives ofte i prosent.
Systemvirkningsgrad	Virkningsgrad for et helt system. Omfatter alle systemdeler med sine virkningsgrader som produksjonsvirkningsgrad, distribusjonsvirkningsgrad og romvirkningsgrad.
U-verdi	Angir varmegjennomgangen per m ² ved en temperaturforskjell på 1 °C fra luft til luft over bygningsdelen. Jo lavere U-verdien er jo mer varmeisolerende bygningsdelen er. Lavere U-verdier gir mindre varmetap. U-verdi gis i Watts per kvm og kelvin (W/m ² K).
COP	Varmefaktor, en øyeblikks verdi som beskriver hvor mye mer varmeeffekt du får ut av varmepumpen enn hva den bruker av strøm. COP betyr Coefficient Of Performance. En COP på 3,0 betyr at systemet produserer 3,0 kW med bruk av 1 kW strøm.
SCOP	Årsvarmefaktor, beskriver forholdet mellom tilført energi og avgitt varmeenergi gjennom ett år. Det er enkelt sagt gjennomsnittlig verdi av COP i 1 år.
Nåverdi (NV)	Nåverdi er verdien i dag av et fremtidig beløp. For at inn- og utbetalinger på forskjellige tidspunkt skal være sammenlignbare, må alle beløp omregnes til dagens verdi.
Inntjeningstid (IT)	Antall år som man ønsker/ beregner at investeringsobjektets anskaffelsespris skal være inntjent/ tilbakebetalt på, basert på en realrente/kalkulasjonsrente (Avkastningskrav til rente rente og forventet inflasjon.)
Tilbakebetalingstid (TT)	Antall år som man ønsker/ beregner at investeringsobjektets anskaffelsespris skal være inntjent/ tilbakebetalt på, sett bort fra renter og inflasjon. Investering/årlig inntjening.
Kalkulasjonsrente	Den renten eller avkastningen man krever å få av en investering.
Normtall	Utrykk for forventet eller gjennomsnittlig nivå på forbruk.
Varmetapstall infiltrasjon	Spesifikt varmetap pga. utettheter i bygningskroppen. Beregnes ut fra oppgitt lekkasjetall. Kravet er spesifikt varmetap beregnet ut fra forskriftskravet for lekkasjetallet.
Varmetapstall ventilasjon	Spesifikt varmetap pga. ventilasjon. Beregnes ut fra luftmengden i

Lekkasjetall

driftstiden og virkningsgraden til gjenvinneren.

Mål på bygningskroppens tetthet. Definisjonen er antall luftskifter per time med en trykkforskjell på 50 Pa over klimaskjermen.

NS 3031

Norsk standard. "Beregning av bygningers energiytelse, metode og data".

Dagens tilstand

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

VVS

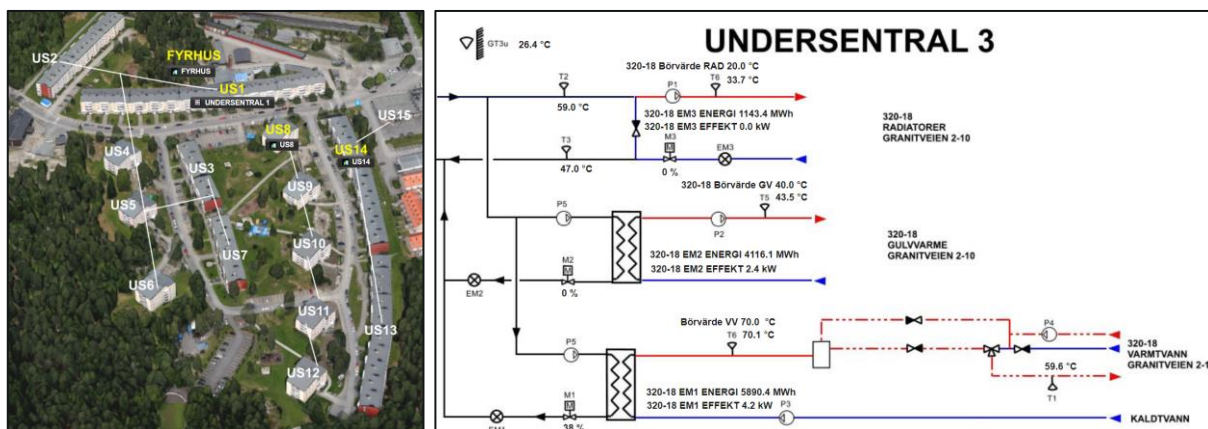
Romoppvarming og varmtvann

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

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

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

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



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

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

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

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

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

SD-anlegg/automatikk

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

Grunnforhold

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

Figur 02. Grunnforholdkart fra NGU



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

Tabell 02. Oversikt brønner Mellombølgen Barnehage

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

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

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

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

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

Støtteordninger

Enova

Energikartlegging

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

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

Vi har på grunnlag av dette laget to tiltakspakker:

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

Varmesentraler

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

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

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

Energianalyse

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

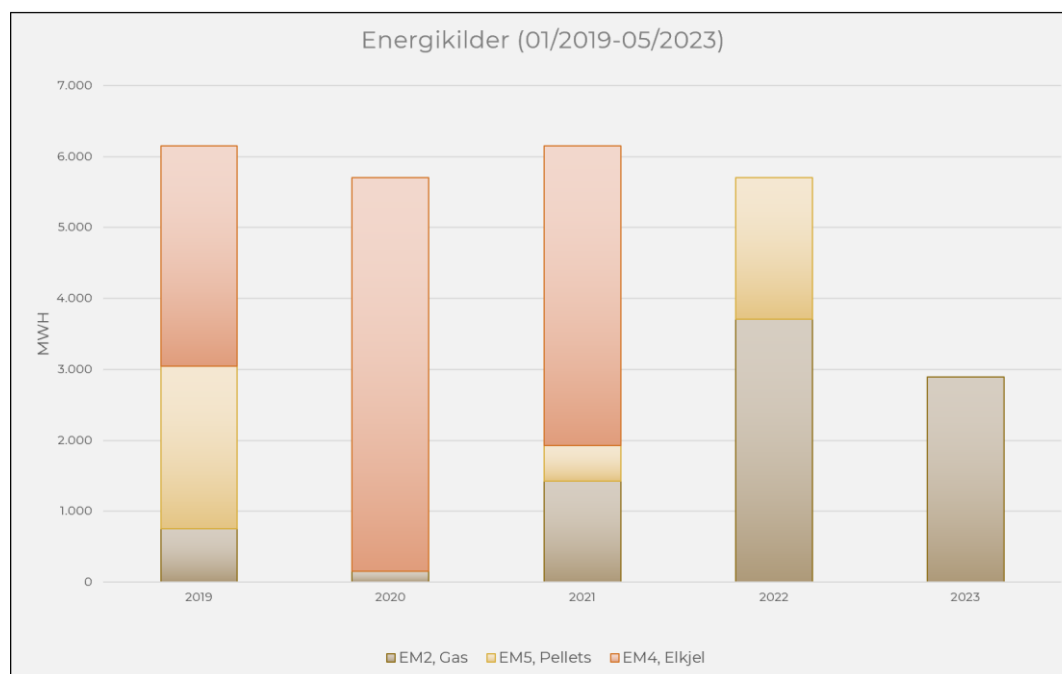
Faktisk energibruk

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

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

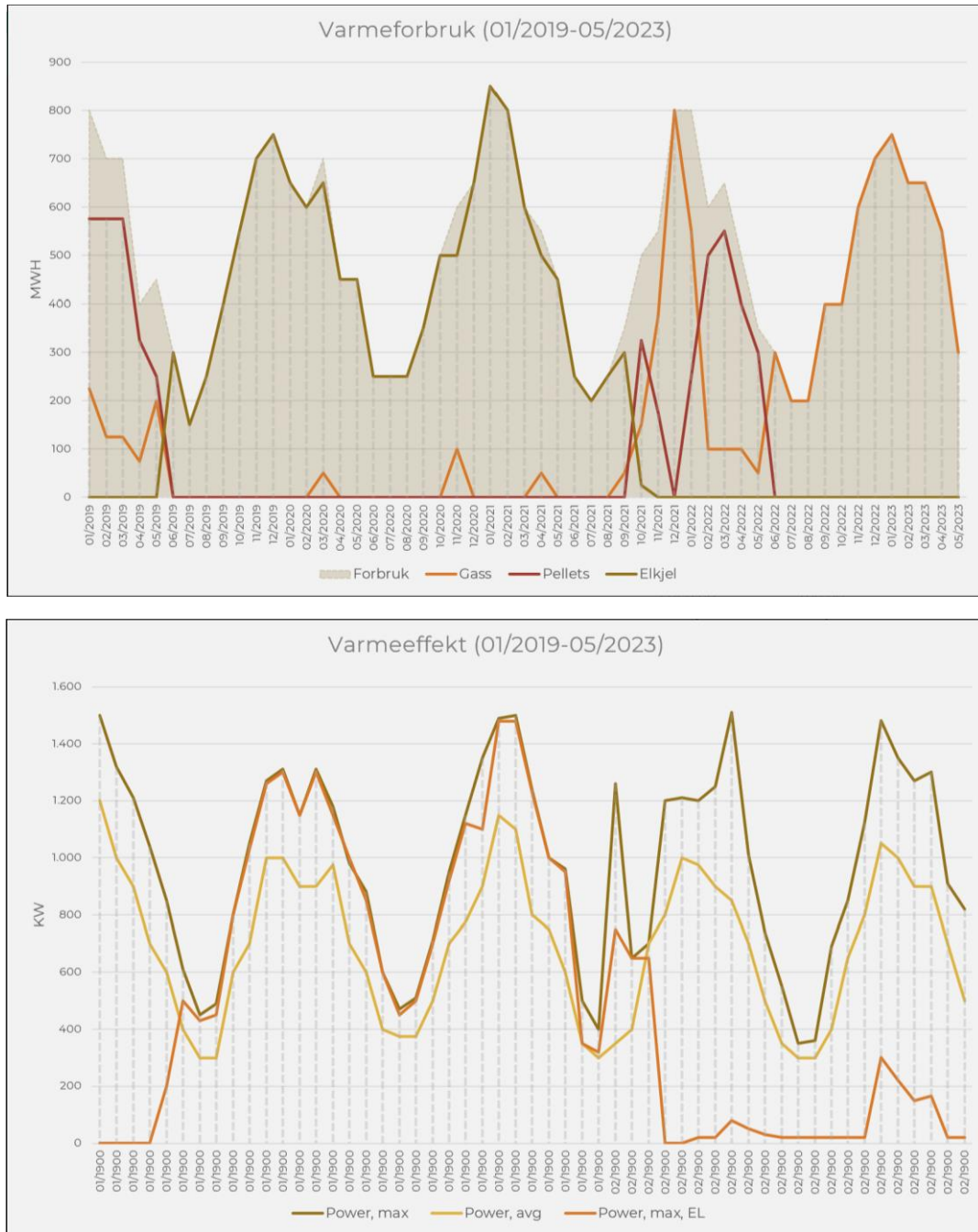
	SUM			GASS		PELLETS		ELKJEL		
	Energy, MWh	Power, max, kW	Power, avg, kW	Energy, MWh	%	Energy, MWh	%	Energy, MWh	%	Power, max, kW
2019	6150	1500	1200	750	12%	2300	37%	3100	50%	1300
2020	5700	1350	975	150	3%	0	0%	5550	97%	1300
2021	6150	1500	1150	1425	23%	500	8%	4225	69%	1480
2022	5700	1510	1050	3700	65%	2000	35%	0	0%	300
2023	2900	1350	1000	2900	100%	0	0%	0	0%	220
	SUM			GASS		PELLETS		ELKJEL		
	Energy, kWh/m2	Power, max, W/m2	Power, avg, W/m2	Energy, kWh/m2	%	Energy, kWh/m2	%	Energy, kWh/m2	%	Power, max, W/m2
2019	146	36	29	18	12%	55	37%	74	50%	31
2020	136	32	23	4	3%	0	0%	132	97%	31
2021	146	36	27	34	23%	12	8%	100	69%	35
2022	136	36	25	88	65%	48	35%	0	0%	7
2023	69	32	24	69	100%	0	0%	0	0%	5

Figur 03. Årlig energiforbruk fjernvarme



Periodisert energibruk

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



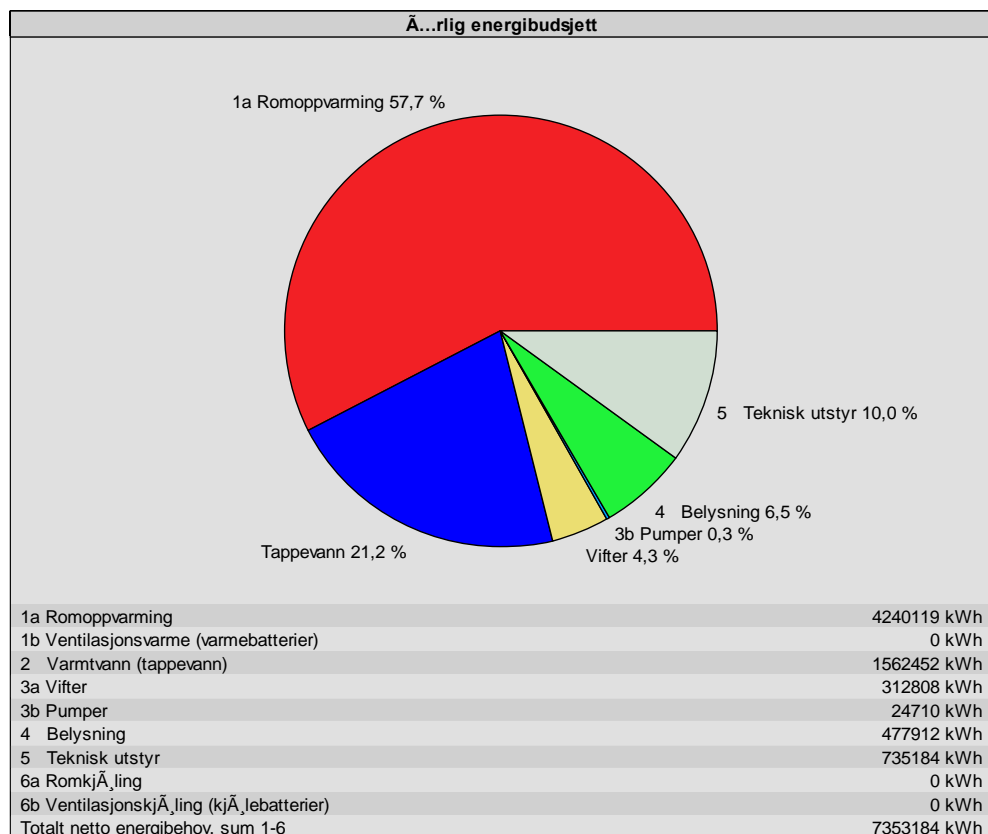
Energiberegninger

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

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

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

Figur 05. Utskrift årssimulering (Simien).



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

Tiltaksliste

Grunnlag

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

Tabell 04. Grunnlag for beregninger

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

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

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

Tiltak

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

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

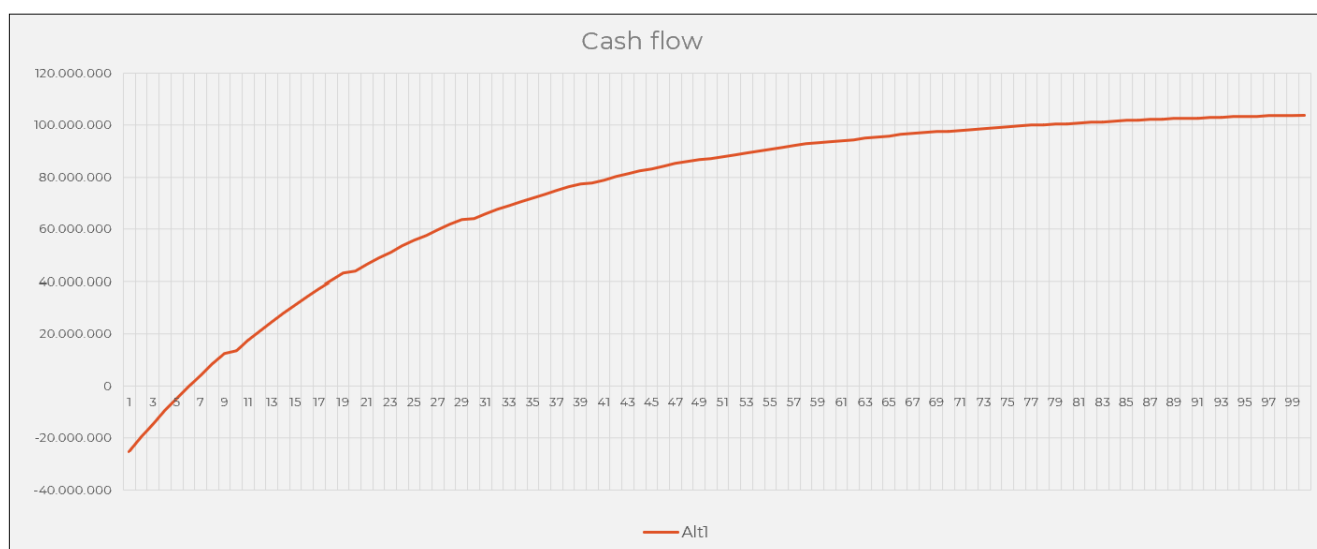
- Endringer i nødvendige investeringer
- Endringer i levetid
- Endringer i inntekter, enten gjennom optimalisering, korrekt/feil drift eller endrede energipriser
- Endringer i rentenivå
- Endringer i drifts- og vedlikeholdskostnader (FDV-kostnader)

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

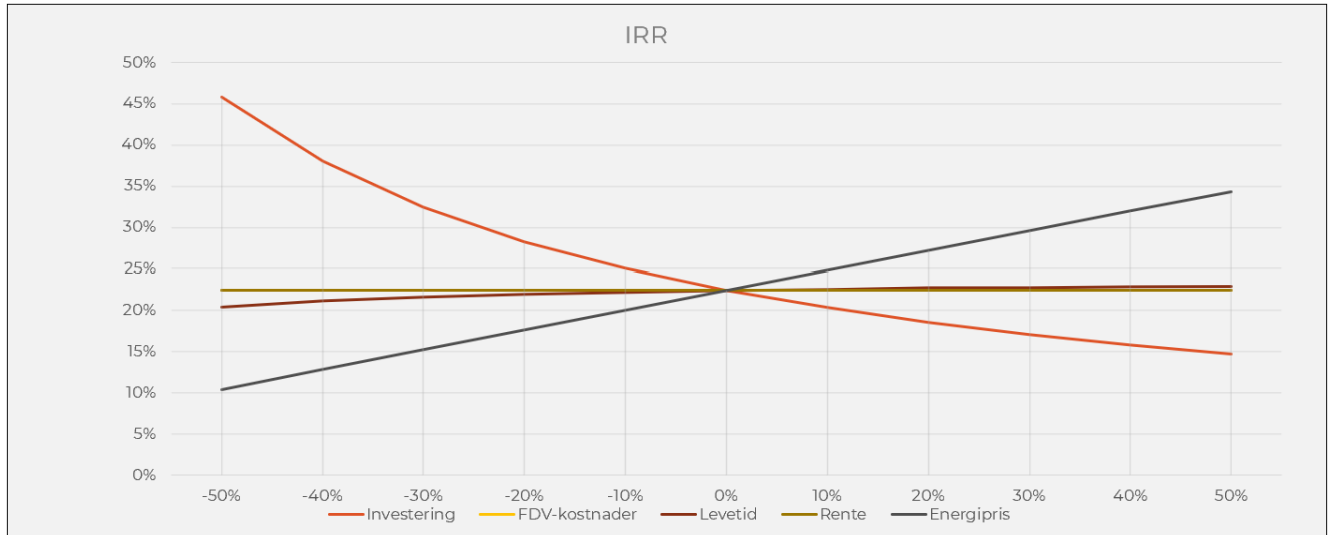
Tabell 05. Tiltak tiltakspakke 1

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

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



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

Figur 07. Følsomhet internrente varmepumpe med brønner


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

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

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

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

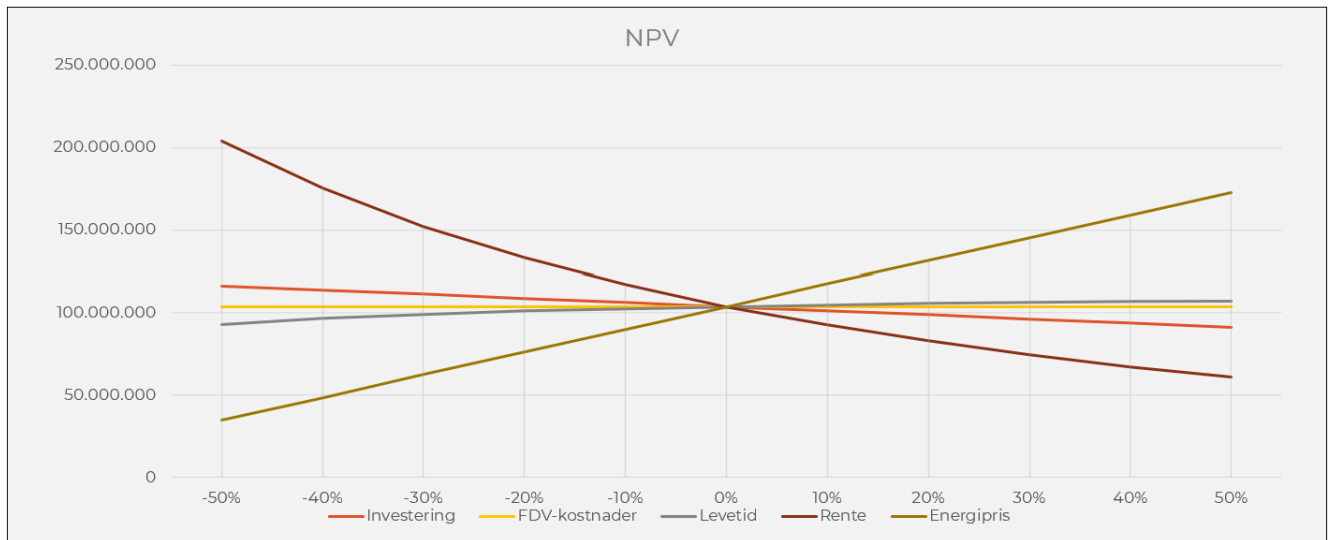
Basert på denne internrente betraktningen må investeringen betraktes som lønnsom og med lite risiko.

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

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

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

Figur 08. Følsomhet internrente varmepumpe med brønner



Tiltak

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

Dagens tilstand:

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

Beskrivelse av tiltak

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

«Fyrrom», komponenter:

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

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

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

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

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

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

Estimert byggetid: 16-24 mnd

Reduksjoner

Reduksjon / Besparelse		Besparelse	
Energi	3.724.286 kWh/år	kr 5.829.777/år	inkl. mva
Effekt	300 kW	kr 321.962 /år	inkl. mva
Annet		kr 0 /år	inkl. mva
Redusert CO ₂ utslipp	410,8t CO ₂ /år	Sum	kr 6.200.000 /år
			inkl. mva

Økonomiske data

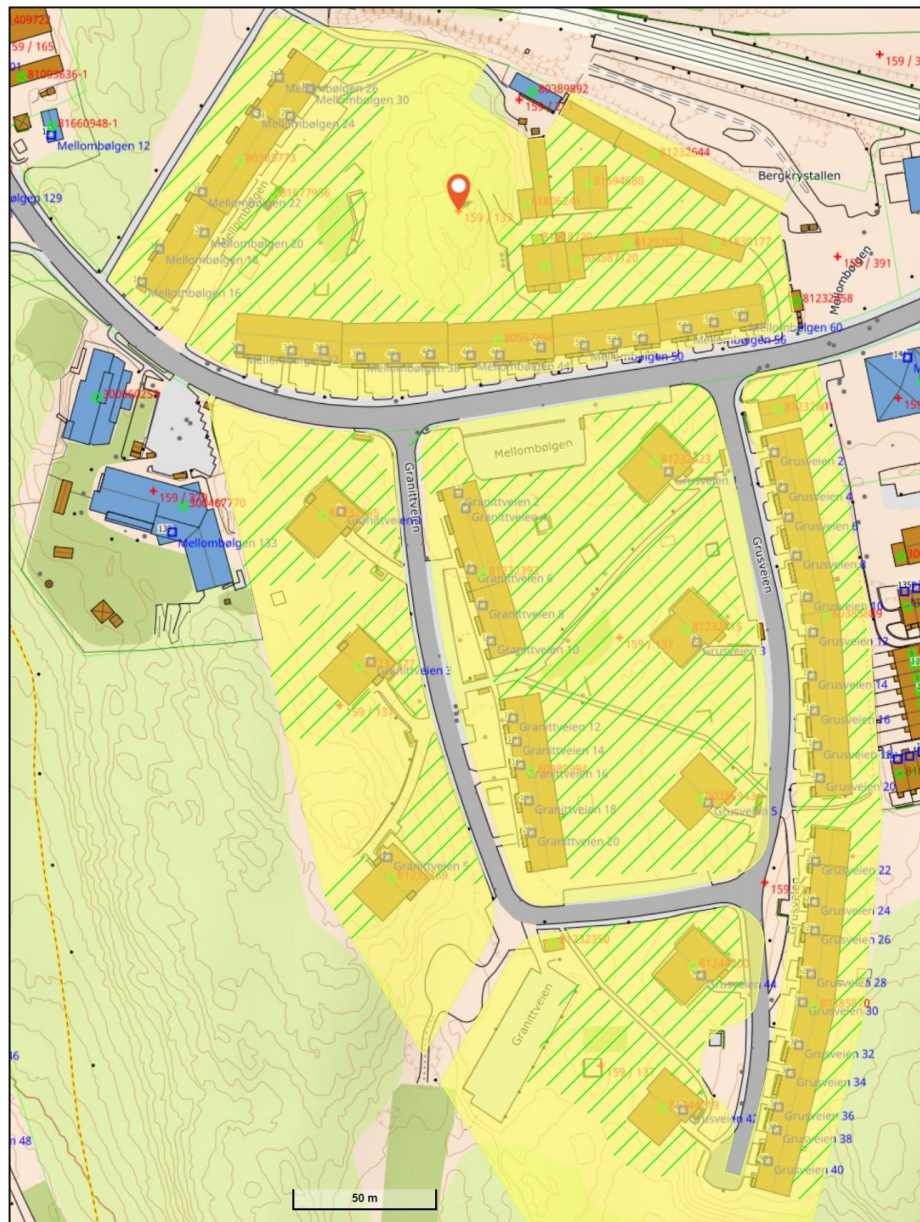
Kostnad eks. mva	kr 20.128.338	Inntjeningstid	4,3 år
Levetid	30 år	Tilbakebet.tid	7,0 år
		Internrente	22,0 %
Innvilget/estimert støttebeløp	kr 2.000.000	Nåverdi	kr 103.854.526

Estimert støttebeløp er ikke tatt med i lønnsomhetsberegninger.

Bilde 04. Varmepumper i paralell tilkobling fra Enrad.



Bilde 04. mulige områder til brønnpark (stiplet arealer)



Bygg: Pynten Borettslag
Tiltak: 10.03 - Energiledelse

Dagens tilstand:

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

Beskrivelse av tiltak

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

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

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

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

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

Reduksjoner

Reduksjon / Besparelse		Besparelse	
Energi	200.000 kWh/år	kr 290.000 /år	inkl. mva
Effekt	24 kW	kr 23.724 /år	inkl. mva
Annet		-kr 76.500 /år	inkl. mva
Redusert CO₂ utslipp	28,1t CO₂/år	Sum	kr 237.224 /år
			inkl. mva

Økonomiske data

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

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 20.09.23

Selskapsnummer: 83 Selskapsnavn: Pynten Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**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 fra ekstraordinær generalforsamling i Pynten Borettslag

Møtedato: 20.09.2023

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Lambertseter kirke

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

Møtet ble åpnet av Henning Mørk Werner

1 Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Henning Mørk Werner foreslått.

Vedtak: Valgt.

B Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Til å føre protokoll ble Tone Jogard foreslått, og som protokollvitne ble Martin Nesser Halle og Edvin Jensen foreslått.

Vedtak: Valgt.

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent.

2 Forslag

A Behandling av: Honorar til valgkomiteen

Det ble foreslått at dette skulle vært et punkt på ordinær generalforsamling 2023, men ble uteglemt. Styret foreslår at valgkomiteen blir honorert med kr 10 000 for perioden 2022/2023.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

B Behandling av: Oppgradering av fyringsanlegg (2/3-flertall)

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

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

Styrets innstilling: Styret mener dette er et godt tiltak fordi dagens fyringskostnader har blitt veldig høye.

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

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

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

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

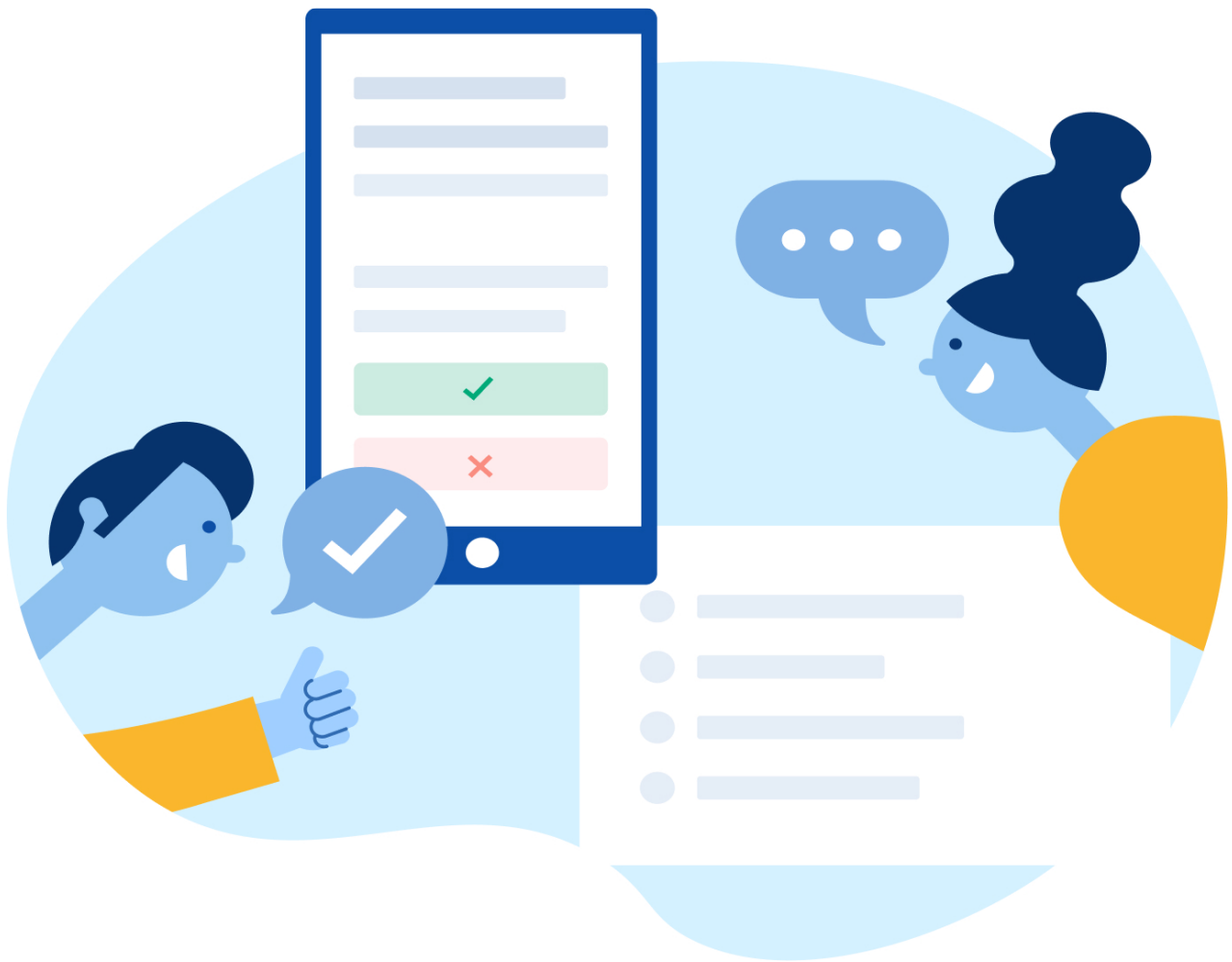
Møtet ble hevet kl.: 20.00. Protokollen signeres av

Møteleder
Henning M. Werner /s/

Fører av protokollen
Tone Jogard /s/

Protokollvitne
Martin Nesser Halle /s/

Protokollvitne
Edvin Jensen /s/



Ekstraordinært årsmøte 2023

Pynten Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 29. mai - 1. juni 2023

Velkommen til årsmøte i Pynten Borettslag

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/83>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Analog stemmeseddel

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Pynten Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Siv Heim (OBOS) velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Vegard Hjelmstadbakk Valø og Kjellaug Jørgensen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

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

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

Dette må ordnes opp i slik alt er på stell.

Derfor ber vi dere stemme

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

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Meskerem Daniel Menamo
-

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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 29.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 1.06.23

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

Siv Heim (OBOS) velges.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Vegard Hjelmstadbakk Valø og Kjellaug Jørgensen er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

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

Fortsetter på neste side

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Meskerem Daniel Menamo

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

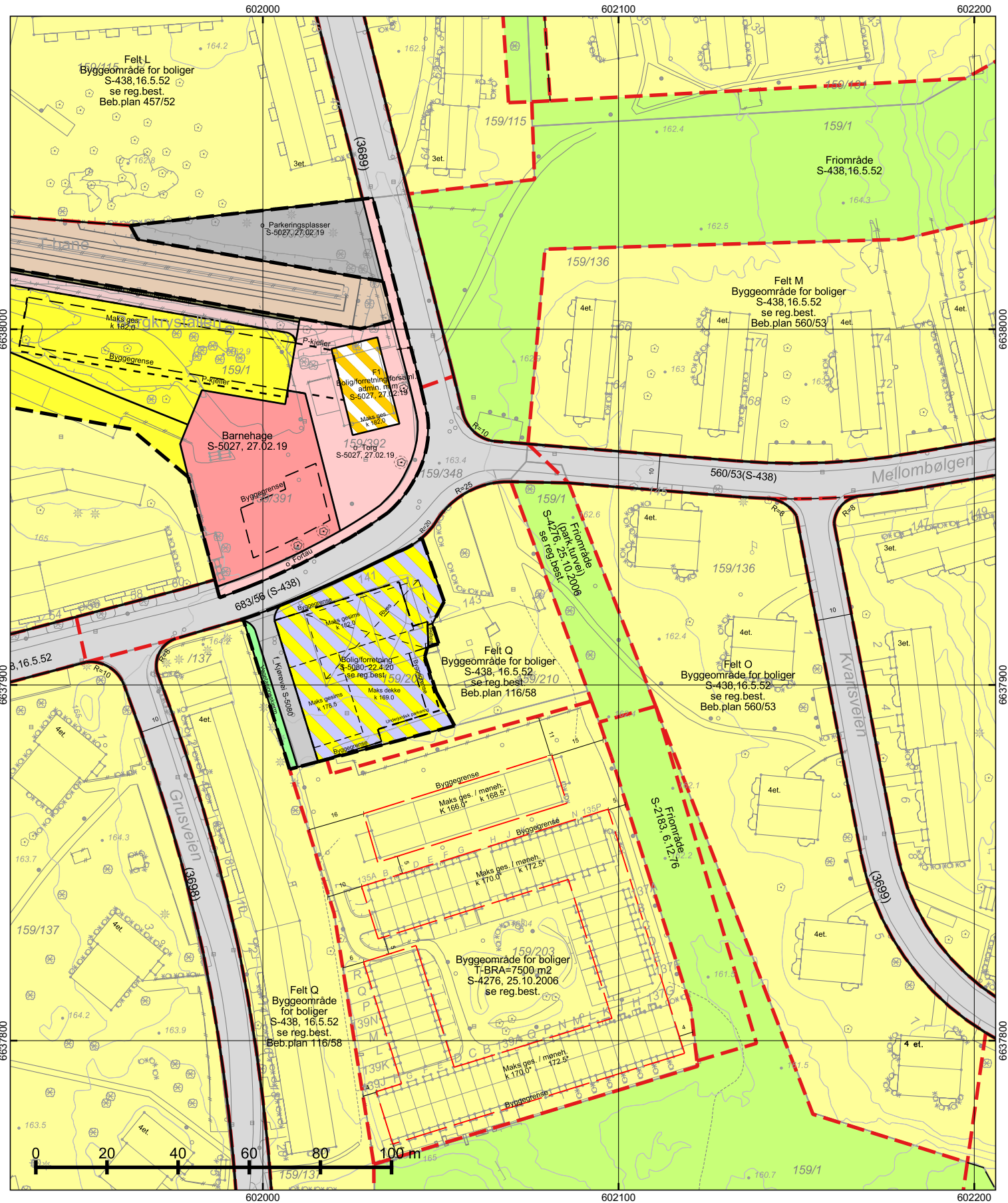
Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 04.11.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 135912/ 86500903</p> <p>Adresse: MELLOMBØLGEN 143</p>	<p>Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001594</p> <p>Kommentar:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 159/210</p>		



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.11.2024
 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 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 135912/ 86500903	Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001594
Adresse: MELLOMBØLGEN 143	Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/210	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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)

	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	1110 - Boligbebyggelse
	1161 - Barnehage
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	1801 - Bolig/forretning
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2013 - Torg
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	2080 - Parkering
	3060 - Vegetasjonsskjerm

| | | | | RpBestemmelseOmråde

- - - - - RpBestemmelseGrense

— — — — 913 - Formålvgrensning

————— 930 - Reguleringslinje

————— Formålgrense

- - - - - Plangrense (gammel lov)

— — — — Plangrense (ny lov)

- - - - - RpRegulertHøyde

— — — — Grense for bebyggelse

- - - - - Byggegrense

- - - - - Bebyggelse som forutsettes fjernet

————— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↔ Avkjørsel



Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

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



Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 135912/ 86500903

Adresse: MELLOMBØLGEN 143

Gnr/Bnr: 159/210

Deres ref.: 12943/
 WM264_13_3001594

Kommentar:

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



Oslo

Dato: 04.11.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 135912/86500903

Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001594

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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Ida Lundøy Pedersen
MELLOMBØLGEN 143

Dato: 04.11.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86500903
8143269

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.159 BNR. 210

Vi viser til bestilling av 20241101 for MELLOMBØLGEN 143.

GNR. 159 BNR. 210

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.01.1963.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

2091 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

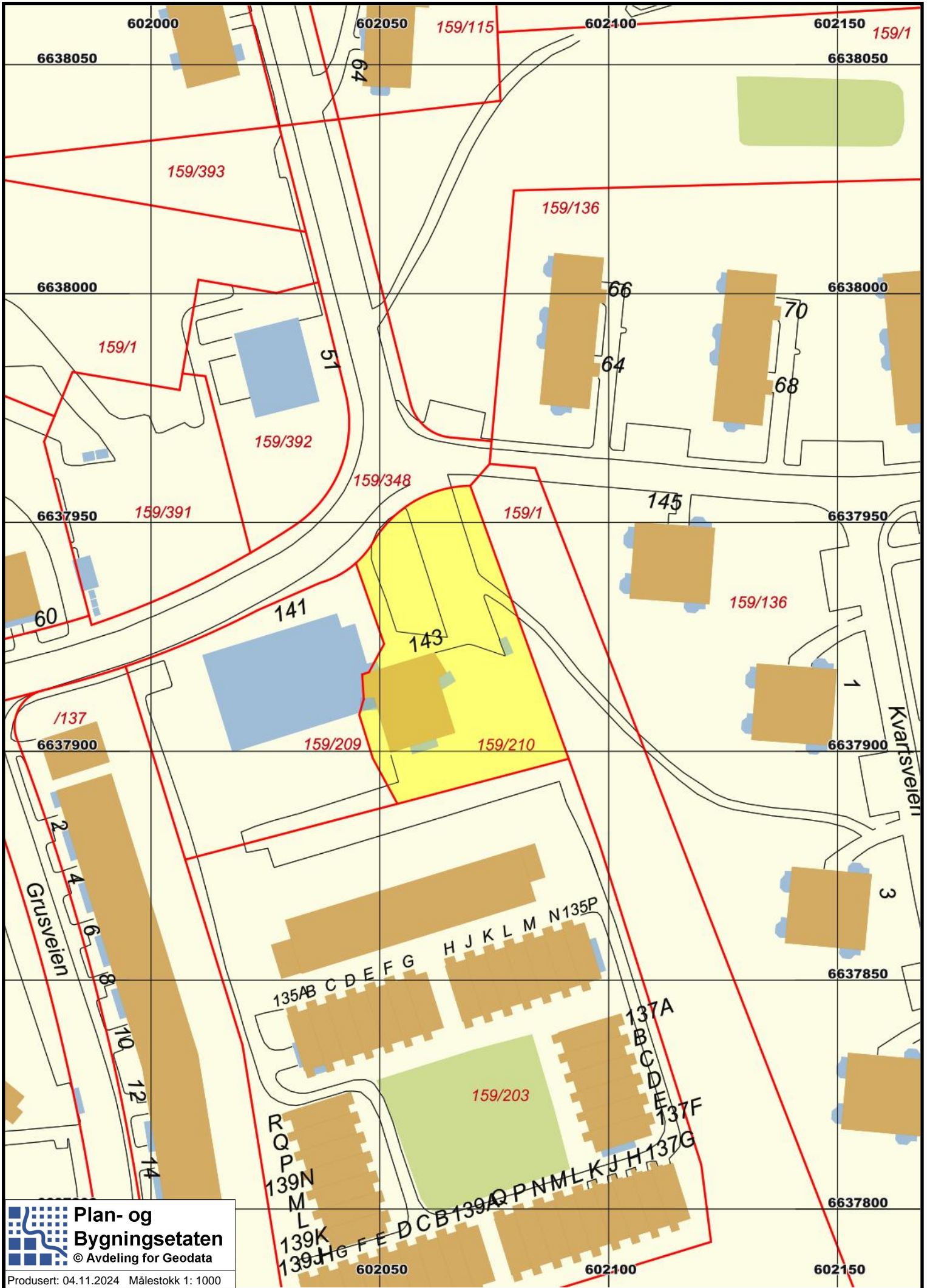


Plan- og bygningsetaten

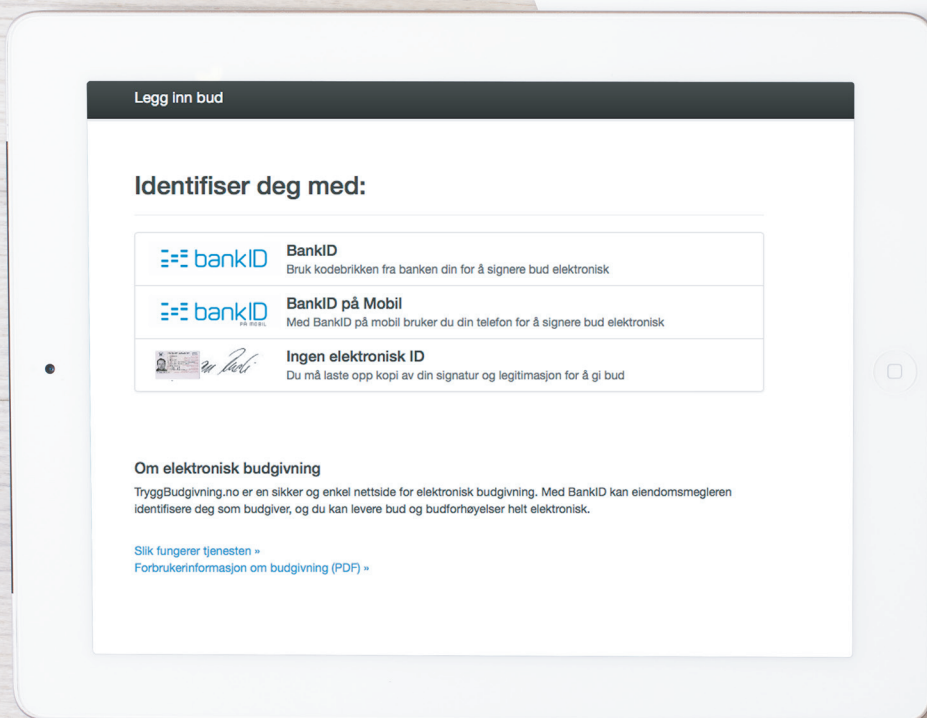
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3249258/zyrcobnbiv>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO

Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmeglere som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Skann QR-koden for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her: www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Enebolig og rekkehus
7049 kroner

Leilighet med andels- eller aksjenummer
4909 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer
4214 kroner

Fritidsbolig
10.679 kroner

Honorar til Buysure (1200 kroner) og adm.gebyr (299 kroner) er medregnet i pristabellen.
Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
Foretaksregisteret NO 822 997 252
post@buysure.no

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet: <https://www.tryg.no/send-din-klage.html>

Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
klage@buysure.no

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960 www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte Tryg direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

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

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

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 989563521

Postadresse:
Postboks 7070, 5020 Bergen.
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601 DK - 2750 Ballerup Danmark.

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KORT OM OSS



Ida Lundøy Pedersen

EIENDOMSMEGLER

41 30 73 89

ilp@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Premium rådgivning

EIE Røa, Skøyen & Ullern er eiendomsmeglere på Røa, Skøyen eller Ullern med høy lokalkunnskap i Oslo vest.

Vi i EIE Røa, Skøyen & Ullern kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Selskapet ble etablert i 1988 av eiendomsmeglernestor Trygve Swartling, og ble i 2006 en del av EIE eiendomsmegling. Som en del av EIE kjeden har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Vi har dedikerte meglere til bydelene Vestre Aker og Ullern. Med høy lokal kunnskap kjenner vi områdene rundt Røa, Skøyen & Ullern svært godt. Vi selger mye i områdene Hovseterdalen, Mærradalen, Makrellbekken, Lysakerelven, Lysejordet, Bogstad, Voksenlia og Holmenkollens solside med Voksen skog, Skogen, Ullerntoppen, Ullernåsen, Lilleaker, Bestum, Skøyen, Karenslyst Allé, Hoff, Silkestrå, Casinetto, Smestad, Makrellbekken, Montebello mv.

Vi er til enhver tid oppdatert på det lokale boligmarkedet og boligtrender. EIE Røa, Skøyen & Ullern er et av de mest omsettende kontorene i EIE eiendomsmegling.

Hos oss får du Premium rådgivning samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

EIE eiendomsmegling Røa, Skøyen & Ullern jobber hardt for at din boligsalgs- og kjøpsprosess skal være en positiv opplevelse. Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no