Egenerklæring

Mellombølgen 54, 1157 OSLO

01 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Mellombølgen 54	Mellombølgen 54	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

20.09.2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Hatt som primærbolig siden overtagelse.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

annet, 92972205, Sparebank1 forsikring

Informasjon om selger

Selger

Forsberg, Mads

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 55988191

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Mads Forsberg	**2026-04-01**

Identification

Mads Forsberg

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Mads Forsberg	01/04-2026 16:09:40	BankID OIDC High

Mellombølgen 54
1157 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1959
BRA:	69 m^2
BRA-i:	64 m^2
Rapportdato:	15.4.2026 (Gyldig til 15.4.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	6	0	2

Erik Bjerved Iversen
Takstmann
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Mellombølgen 54
1157 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41768

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG2 pga bomlyd i fliser.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG2 pga behov for lekkasjesikring.
Kjøkken - Avtrekk	TG2 pga kullfiltervifte.
Avløpsrør	TG2 pga alder.
Vannbåren varme	TG2 pga alder.
Våtrom - Ventilasjon	TG2 pga naturlig ventilasjon.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Felles varmtvann.
Varmtvannsbereder	Felles varmtvann.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 4,32 meter, og rekkverket er målt til 85 cm over gulv.

Balkongen har rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav (Tek17). For å dekke dagens forskriftskrav må rekkverkshøyden økes til minst 100 cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.4.2026

Rapportdato
15.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Mads Forsberg**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Erik Bjerved Iversen**	Telefon:	**91301273**
Firma:	**Garp Eiendom**	Epost:	**garpeiendom@gmail.com**
Tittel:	**Takstmann**	Adresse:	**Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF skadeforsikring**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Mellombølgen 54, 1157 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**159**	Bruksnr:	**137**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**179**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1959**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er forblendet med teglstein. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2019.

Standard

2. etasje

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og takess i himling. Porttelefon.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og takess i himling. Radiator. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Takess og downlights i himling. Radiator. Skyvedørsgarderobe.

Bod: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Takess og downlights i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, opplegg for vaskemaskin, naturlig avtrekk, servant, servantskap, rørfordelingsskap, stoppekran og veggmontert wc.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Takess og downlights i himling. Radiator. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Downlights og takess i himling. Radiator. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn, platetopp og oppvaskmaskin.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**64**	**64** Romfordeling: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bod og bad.	**0** Romfordeling: Ingen BRA-e.	**0**	**3**
Loft	**5**	**0** Romfordeling: Ingen BRA-i	**5** Romfordeling: Kjellerbod i fellesareal.	**0**	**0**
Totalt m²	**69**	**64**	**5**	**0**	**3**

Kommentar til arealberegning

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 3 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Innvendig bod på ca 1 kvm.
Eksterne boder: Kjellerbod på 5 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 2,29 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Balkongen har betonggulv med fliser. Rekkverk av betong.
Gulvet har avrenning i front.

Tilstandsgrad 2 settes pga bomlyd i enkelte gulvfliser. Årsaken er ukjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Ukjent.
Konsekvens: Flisene kan løsne over tid.
Tiltak: Anbefaler å rehabilitere balkongen på sikt ved å ta opp gulvfliser og legge nye på gulv.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2019.
Innerdører: Profilerte hvitmalte innerdører med porøs kjerne.
Ytterdører: Sikkerhetsdør med brann og lydklassifisering B30/db35.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

Ingen merknader.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn, platetopp og oppvaskmaskin. Heltre benkeplate av eik med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 4,32 meter, og rekkverket er målt til 85 cm over gulv.

Balkongen har rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav (Tek17). For å dekke dagens forskriftskrav må rekkverkshøyden økes til minst 100 cm.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Soilrør av støpejern.
Innvendige avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Oppgradert i forbindelse med oppussing av badet.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Ingen merknader.	

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Elektrisk anlegg skiftet i forbindelse med arbeider med badet og kjøkkenet.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.

Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

GENERELT:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

Tg2 settes pga alder på radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

6.9 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av varmesentral	**TG-IU**

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**

Det er felles varmtvann i bygget.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Bad pusset opp ca 2013.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-1**

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: flatt gulv
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 26 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 20 mm

Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk (alternativ 3 under).

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Ingen merknader.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ingen merknader.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft

Grünerløkka Eiendomsmegling AS
Schala & Partners avd. Grünerløkka v/Ann Kristin Gundersen
Postboks 2030 Grünerløkka, 0505 OSLO
E-post: ann.kristin.gundersen@partners.no

Deres ref.: 17260126 . Vår ref.: 0083-1-240 Dato: 15.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Pynten Borettslag
Organisasjonsnr:	948976242
Andelseier:	Forsberg, Mads
Medeier:	
Leilighetsnummer:	240
Adresse:	Mellombølgen 54, 1157 OSLO
Andelsnummer:	179
Gnr.	159
Bnr.	137

Borettsinnskudd: Kr. 7 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Sparebank 1 Forsikring AS- polisenummer 20711053.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en månedes skriftlig varsel. Styret har i budsjettmøte besluttet å øke kat 001 + 10% fra 01.01.2026. Varmtvann, fyring og varme på bad (vannbåren varme) er inkludert i felleskostnadene. Strøm går på egen måler, betales av andelseier. Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt på enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen kategori på felleskostnadene i disse månedene OBOS tildeler parkering og garasje. Garasje innskudd 2000,-. Ved henvendelser oef@obos.no Parkering følger leiligheten: NeiSelger må si opp skriftlig med 1 kalendermåneds varsel. Utflytter må sende skriftlig oppsigelse til oef@obos.no Boligselskapets hjemmeside https://vibbo.no/Pynten IN-lån gjelder KUN for boliger i høyblokka. (de fleste har kun et mindre beløp igjen, og det anbefales ikke å nedbetale ekstraordinært. Lånet løper til 2027). Heftelse som går på ventilasjon - Gjelder lufteventiler og luftespalter i dørl forbindelse med våtromsrehabiliteringen besluttet man samtidig å optimalisere eksisterende naturlig oppdriftsventilasjon i den enkelte leilighet. Det vil si at man åpnet alle opprinnelige tilluftsluker i leilighetene (i yttervegg). I tillegg sørget man for luftespalter under dør til soverom og stue. Dette for at luft fra tilluftventiler skal sirkulere fritt til avtrekksventiler på bad og kjøkken. Både lufteventiler og avtrekksventiler er et krav i Plan- og Bygningsloven (også i 1960 da borettslaget ble bygd). Borettslaget vil ikke påtvinge noen denne løsningen, men satt det som krav at ventilen på utsiden av ytterveggen må monteres. Dette for at fasadene skal bli like fra utsiden i hele borettslaget. Dersom ventilasjonen ikke er bygd om kan borettslaget gå på kjøper og kreve at ventilasjonslukene åpnes for andelseiers regning. I boliger der det ikke er montert lufteventiler og luftespalter under dør til soverom og stue må kjøper signere på en erklæring. Erklæringen som er utarbeidet av borettslaget. Signert erklæring må sendes borettslagets styre i forbindelse med forespørsel om

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenr.:	84504514624
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	230 318,00
Innfrielsesdato:	30.05.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenr.:	67144013235
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,76%
Restsaldo	149 042 190,42
Innfrielsesdato:	30.06.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 515,40,-
Herav:

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

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

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

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

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenummer:	84504514624
Restsaldo:	0,00

Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja
Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenummer:	67144013235
Restsaldo:	269 178,03
Kapitalkostnader:	274 985,69
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 269 178,03,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: pynten@styrerommet.no

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning

Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 83
PYNTEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i PYNTEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 28. april kl. 18:00 og lukker 1. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/83

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

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

15. Dannelse av en fremtidsgruppe

16. Utmelding av OBOS

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

18. Opprettelse av dedikert vedlikeholdsfond

19. Omfattende utbygging av flere ladeplasser

20. Endring av vedtekter – bruk av parkeringsplasser med elbillader

21. Orientering og avstemming om ansettelse av daglig leder

22. Valg av tillitsvalgte

23. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i PYNTEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Henning Mørk Werner er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Christine Mørk og Astrid Winderen Viken er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550000.

Styrets innstilling

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

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

Styret ber ikke om prosjekthonorar for forrige periode.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 550000

Sak 6

Endring av vedtekt §5-2 (3)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Sparkesykler fra eksterne aktører

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Endring av vedtekten § 8-1 Parkering

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

Sak 9

Forslag ved endring av husordensregler.

Forslag fremmet av:
Miriam Susanna Myhra

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Når styret forslår endringer i husordensregler :

At det skrives tydelig:

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

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

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

Sak 10

Forslag om Fellesskap på Frysern

Forslag fremmet av:
Miriam Susanna Myhra

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Det er ikke behov for en egen sosial komité.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Fysisk generalforsamling

Forslag fremmet av:
Miriam Susanna Myhra

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Fordeler:

• Reell diskusjon om aktuelle saker

• Mulighet til å stille spørsmål direkte i plenum

• Bedre innsyn i styrets arbeid

• Styrket dialog og fellesskap

• Bedre forståelse av sakene

• Høre ulike synspunkter før beslutninger tas.

• Finne gode løsninger i fellesskap.

• Mer åpenhet, tillit og medbestemmelse

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

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

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

Om OBOS Hybrid Årsmøte

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

Fordeler med hybrid fremfor rent fysisk

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

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

Utfordringer med hybrid

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

Forslag til vedtak 1

Generalforsamlingen gjennomføres fysisk.

Forslag til vedtak 2

Generalforsamling gjennomføres med hybrid løsning (Fysisk + Digital)

Sak 12

Nytt kapittel i vedtektene – Leie av ekstra bod

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

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

Sak 13

Sammenslåing av bankkontoer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget vedtas.

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

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

Sak 14

Forslag til endring av § 9-3 i vedtektene.

Forslag fremmet av:
John Pløger

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Endringer:

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

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

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

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

Begrunnelse*:*

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget stemmes mot.

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 15

Dannelse av en fremtidsgruppe

Forslag fremmet av:
John Pløger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 16

Utmelding av OBOS

Forslag fremmet av:
John Pløger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget stemmes ned.

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

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

Hva OBOS-tilknytningen innebærer for oss

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

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

Hva vi ville miste ved en utmelding

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

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

Utmelding er en krevende juridisk prosess

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

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

Styrets vurdering

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

Styret anbefaler at forslaget stemmes ned.

Forslag til vedtak

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

Sak 17

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

Forslag fremmet av:
Anne Sandøy

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Styrets innstilling: Forslaget vedtas

Forslag til vedtak

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

Sak 18

Opprettelse av dedikert vedlikeholdsfond

Forslag fremmet av:
Anne Sandøy

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 19

Omfattende utbygging av flere ladeplasser

Forslag fremmet av:
Jørgen Messel

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 20

Endring av vedtekter – bruk av parkeringsplasser med elbillader

Forslag fremmet av:
Marvin David Amoroso

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Forslag:

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

Begrunnelse:

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

Sak 21

Orientering og avstemming om ansettelse av daglig leder

Forslag fremmet av:
Kjersti Witzøe Østlie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Hovedoppgaver:

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

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

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

STYRETS INNSTILLING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sak 22
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Henning Mørk Werner

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

- Morta Kacion

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

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

- Bo Roger Ritell

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

- Daniel Røste

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

- Eddie Takle Rørvig

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

- Henning Mørk Werner

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

- Jacob Andreas Opskar

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

- Morta Kacion

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

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

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

- Bo Roger Ritell

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

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

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

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

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

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

Sak 23

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Morta Kacion

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

- Henning Mørk Werner

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i perioden

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

Fyringsprosjektet (bergvarme)

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

Kartlegging og utredninger

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

Oppgradering av vaskeriene

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

Småprosjekter og vedlikehold

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

Bytte av vaskefirma

Styret har gjennomført bytte av vaskefirma for borettslaget.

Drift og administrasjon

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

Arrangementer og dugnader

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

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

Ansettelser/Engasjementer

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

Hva skjer fremover i borettslaget

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

Ferdigstilling av fyringsprosjektet

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

Elbillading

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

Tilfluktsrom

Rapporten for tilfluktsrommene skal ferdigstilles i kommende periode.

Store vedlikeholdsprosjekter på sikt

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

Øvrige tiltak og løpende arbeid

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

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

Ventilasjonsrens

Fasadevask

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

Til generalforsamlingen i Pynten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

PYNTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948976242, KLIENTNR. 83

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

PYNTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948976242, KLIENTNR. 83

RESULTATREGNSKAP

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

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

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

Pantstillelse	21	161 913 100	187 913 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2026
Styret i Pynten Borettslag

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

Solveig Vangen Paulsen /s/ Tone Jogard /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5

STYREHONORAR

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

Av det totale styrehonoraret så utgjør 150.000 prosjekthonorar.

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

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 10

FINANSINNTEKTER

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

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

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

NOTE 12
BYGNINGER

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

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

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

Vikeplog		
Tilgang 2022	42 500	
Avskrevet tidligere	-25 500	
Avskrevet i år	-8 500	
		8 500
Sammenleggbare bord		
Tilgang 2021	91 124	
Avskrevet tidligere	-72 898	
Avskrevet i år	-18 225	
		1
Motorvarmere		
Tilgang 2010	313 125	
Avskrevet tidligere	-313 124	
		1
TV-overvåkning		
Tilgang 2010	71 863	
Avskrevet tidligere	-71 862	
		1
Bergvarmeanlegg		
Tilgang 2024	18 778 912	
Tilgang 2025	14 254 024	
Avskrevet i år	-1 651 647	
		31 381 289
Varmepumpe		
Tilgang 2024	5 139 800	
Avskrevet tidligere	-513 980	
Avskrevet i år	-513 980	
		4 111 840
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**38 040 704**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-2 213 521**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

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

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

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Henning Mørk Werner er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Christine Mørk og Astrid Winderen Viken er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 550000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring av vedtekt §5-2 (3)

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

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Sparkesykler fra eksterne aktører

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Endring av vedtekten § 8-1 Parkering

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

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Forslag ved endring av husordensregler.

Når styret forslår endringer i husordensregler :

At det skrives tydelig:
-hva som er tatt ut (f.eks. endre teksten til rød farge.)
-hva som er lagt til (f.eks tekst med understrek el.l.)
-At man stemmer per sak/paragraf og ikke alt samlet.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Forslag om Fellesskap på Frysern

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

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Fysisk generalforsamling

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Generalforsamlingen gjennomføres fysisk.

☐ Generalforsamling gjennomføres med hybrid løsning (Fysisk + Digital)

Sak 12 Nytt kapittel i vedtektene – Leie av ekstra bod

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

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Sammenslåing av bankkontoer

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 15 Dannelse av en fremtidsgruppe

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

☐ For

☐ Mot

Sak 16 Utmelding av OBOS

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 18 Opprettelse av dedikert vedlikeholdsfond

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

☐ For

☐ Mot

Sak 19 Omfattende utbygging av flere ladeplasser

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

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 20 Endring av vedtekter – bruk av parkeringsplasser med elbillader

Forslag:
Vedtektene endres slik at parkeringsplasser med elbillader forbeholdes kjøretøy som kan benytte lader. Beboere med elbil skal prioriteres ved bruk av disse plassene, mens fossilbiler (bensin/diesel) skal benytte parkeringsplasser uten ladetilgang.
Begrunnelse:
Det er få parkeringsplasser med elbillader, og disse bør benyttes av beboere med reelt ladebehov. Forslaget sikrer en mer rettferdig og hensiktsmessig bruk av parkeringsarealene.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 21 Orientering og avstemming om ansettelse av daglig leder

Hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Generalforsamlingen ønsker ikke at det opprettes en fast stilling fra 01.09.2026.
- [ ] Generalforsamlingen gir sin tilslutning til at styret, etter gjennomført evaluering, kan vurdere og eventuelt opprette en fast stilling fra 01.09.2026. Stillingsprosent og nærmere innretning fastsettes av styret.

Sak 22 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Henning Mørk Werner
- [ ] Morta Kacion

Styremedlem (kun 2 skal velges)

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

Styremedlem (kun 2 skal velges)

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

Sak 23 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Morta Kacion

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Henning Mørk Werner

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for PYNTEN BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 193.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550000.

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

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

Styret ber ikke om prosjekthonorar for forrige periode.

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

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

6. Endring av vedtekt §5-2 (3)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

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

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

Ingen forslag ble vedtatt.

7. Sparkesykler fra eksterne aktører

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Legge til nytt kapittel i vedtektene: Parkering og utsettelse av kommersielle el-sparkesykler er forbudt på borettslagets eiendom.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

8. Endring av vedtekten § 8-1 Parkering

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

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

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

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

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

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

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

9. Forslag ved endring av husordensregler.

Fremmet av: Miriam Susanna Myhra

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

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

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

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

10. Forslag om Fellesskap på Frysern

Fremmet av: Miriam Susanna Myhra

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

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

Det er ikke behov for en egen sosial komité.

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

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

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

11. Fysisk generalforsamling

Fremmet av: Miriam Susanna Myhra

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

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

Fordeler:

• Reell diskusjon om aktuelle saker

• Mulighet til å stille spørsmål direkte i plenum

• Bedre innsyn i styrets arbeid

• Styrket dialog og fellesskap

• Bedre forståelse av sakene

• Høre ulike synspunkter før beslutninger tas.

• Finne gode løsninger i fellesskap.

• Mer åpenhet, tillit og medbestemmelse

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

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

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

Forslag fra Anne Sandøy: Generalforsamlingen skal avholdes fysisk.

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

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

Om OBOS Hybrid Årsmøte

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

Fordeler med hybrid fremfor rent fysisk

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

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

Utfordringer med hybrid

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

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Generalforsamlingen gjennomføres fysisk.
>
> ✗ **Forslaget falt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Generalforsamling gjennomføres med hybrid løsning (Fysisk + Digital)
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

12. Nytt kapittel i vedtektene – Leie av ekstra bod

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

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

Styrets innstilling
Styret innstiller på at forslaget vedtas.

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

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

13. Sammenslåing av bankkontoer

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget vedtas.

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

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

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

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

Fremmet av: John Pløger

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

Endringer:

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

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

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

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

Begrunnelse*:*

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

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget stemmes mot.

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

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

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

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

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

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

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

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

15. Dannelse av en fremtidsgruppe

Fremmet av: John Pløger

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styret nedsetter en gruppe til å organisere en felles beboer dialog om Pyntens fremtid.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

16. Utmelding av OBOS

Fremmet av: John Pløger

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget stemmes ned.

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

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

Hva OBOS-tilknytningen innebærer for oss

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

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

Hva vi ville miste ved en utmelding

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

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

Utmelding er en krevende juridisk prosess

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

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

Styrets vurdering

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

Styret anbefaler at forslaget stemmes ned.

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

Antall stemmer for vedtaket: **12**

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

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

Fremmet av: Anne Sandøy

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

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

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

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

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

Styrets innstilling: Forslaget vedtas

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

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

18. Opprettelse av dedikert vedlikeholdsfond

Fremmet av: Anne Sandøy

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

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

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

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

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

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

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

19. Omfattende utbygging av flere ladeplasser

Fremmet av: Jørgen Messel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20. Endring av vedtekter – bruk av parkeringsplasser med elbillader

Fremmet av: Marvin David Amoroso

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

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

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

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

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

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

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

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

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

21. Orientering og avstemming om ansettelse av daglig leder

Fremmet av: Kjersti Witzøe Østlie

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

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

Hovedoppgaver:

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

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

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

STYRETS INNSTILLING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Generalforsamlingen ønsker ikke at det opprettes en fast stilling fra 01.09.2026.
>
> ✗ **Forslaget falt**

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

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

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

22. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Henning Mørk Werner (80 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Morta Kacion
Henning Mørk Werner

Styremedlem (2 år)

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

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

Styremedlem (1 år)

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

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

23. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Morta Kacion (93 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Morta Kacion

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Henning Mørk Werner (94 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Henning Mørk Werner

Protokollen er signert av

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

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på generalforsamlingen 17. april 1964 med senere endringer; 26. april 2007, 8. april 2010, 19. april 2012, 25. april 2018, 7.april 2022, 13. april 2023, 3. mai 2025 og 28.04.2026.

Innholdsfortegnelse

Om borettslaget og husordensreglene 2

Borettslaget 2

Husordensreglene 2

Fellesområder og boenheter 2

Uteområder 2

Inneområder 3

Boenhetene 3

Biloppstilling 5

Kjæledyr 5

Renhold og søppel 5

Fellesvaskeriene 6

Overlating av bruk 6

Intern forkjøpsrett i borettslaget 6

Ordliste 7

Om borettslaget og husordensreglene

Borettslaget

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

Husordensreglene

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

Fellesområder og boenheter

Uteområder

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

6. Fotballsparking og annen ballsport bør i størst mulig utstrekning foregå på ballplassen i Granittveien.
7. Det er ikke tillatt å sparke/kaste/slå ball på eller mot bebyggelse.
8. Markiser, vindskjermer, e.l. skal ikke settes opp, uten skriftlig godkjenning av Styret, på forhånd.
9. Private, utvendige radio-, TV- eller parabolantenner er ikke tillatt.

Inneområder

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

* Brannfare og hindring:

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

** Det henvises til brannforskriftene.

Boenhetene

1. **Det skal være ro i boenhetene og på eiendommen ellers:**
   - **Hverdager mellom kl. 22:00 og kl. 06:00**
   - **Lørdager og dager før helligdager mellom kl. 23:00 og kl. 07:00**

- **Søndager og helligdager**

2. Sang, høylytt tale, musikkundervisning og musikkøvelse er kun tillatt:
   - Hverdager mellom kl. 08:00 og kl. 22:00
   - Lørdager og dager før helligdager mellom kl. 10:00 og kl. 18:00

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

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

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

- Gassbeholdere skal alltid oppbevares stående på stabilt underlag, slik at de ikke kan velte. Alle propanflasker i Norge er utstyrt med en sikkerhetsventil som kun fungerer etter hensikten hvis beholderen står oppreist.
- Sørg for å lagre gassbeholderen på et sted med god lufting. Oppstår det en lekkasje i beholderen, er det viktig at gassen kan sive vekk. Gass kan oppbevares både innen- og utendørs.
- Sikre god avstand til brennbare materialer og væsker, som for eksempel tennvæske og bensin.

- Gassbeholderen må ikke utsettes for sterk varme. Hvis du oppbevarer gass ute, må beholderen stå i skyggen. **Bruker du gass til grillen, må beholderen aldri settes under grillen.**
- **Gass skal aldri oppbevares i kjellere**. Propangass er tyngre enn luft. Ved en lekkasje i beholderen vil gassen sive ut og samle seg nede langs gulvet. En liten gnist er nok til å tenne på gassen, som kan forårsake en kraftig eksplosjon.
- **Gass skal heller ikke oppbevares på loft**.
- Du kan **maksimalt oppbevare to flasker på 11 kilo per boenhet**.

Biloppstilling

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

Kjæledyr

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

Renhold og søppel

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

Fellesvaskeriene

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

Overlating av bruk

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

Intern forkjøpsrett i borettslaget

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

Ordliste

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

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser 3

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

2. Andeler og andelseiere 3

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

3. Forkjøpsrett 4

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

4. Borett og overlating av bruk 4

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

5. Vedlikehold 5

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet 6

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse 7

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

8. Leie av parkeringsplass eller garasje 7

8-1 Leieregler 7
8-2 Brukerplikt på plass 8
8-3 Benyttelse av plass 8
8-4 Dokumentasjon av bruk 8
8-5 Mislighold av bruk 8
8-6 Parkering El-sparkesyker 8

9. Leie av bod 8

9-1 Leie av bod 8
9-2 Bruk av bod 8
9-3 Opphør av leieforhold 8
9-4 Styrets myndighet 8

10. Styret og dets vedtak 8

10-1 Styret 8
10-2 Styrets oppgaver 9
10-3 Styrets vedtak 9
10-4 Representasjon og fullmakt 9

11. Valgkomite 9

11-1 Valgkomite 9
11-2 Valgkomiteens oppgaver 9

12. Generalforsamlingen 9

12-1 Myndighet 9
12-2 Tidspunkt for generalforsamling 9
12-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling 9
12-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling 10
12-5 Møterett 10
12-6 Møteledelse og protokoll 10
12-7 Stemmerett og fullmakt 10
12-8 Vedtak på generalforsamlingen 10

13. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern 10

13-1 Inhabilitet 10
13-2 Taushetsplikt 11
13-3 Mindretallsvern 11

14. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene 11

14-1 Vedtektsendringer 11
14-2 Forholdet til borettslovene 11

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

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

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

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

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

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

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

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

3. FORKJØPSRETT

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

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

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

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

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

4. BORETT OG OVERLATING AV BRUK

4-1 BORETTEN

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

4-2 OVERLATING AV BRUK

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

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

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

4-3 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

5. VEDLIKEHOLD (SE FOR ØVRIG «VEDLEGG TIL VEDTEKTENES KAPITTEL 5»

5-1 ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

5-2 BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

5-3 UTBEDRINGSANSVAR OG ERSTATNING

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

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

6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6-1 FELLESKOSTNADER

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 BETALING AV FELLESKOSTNADER

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 BORETTSLAGETS PANTESIKKERHET

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

7. MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

7-1 MISLIGHOLD

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

7-2 PÅLEGG OM SALG

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

7-3 FRAVIKELSE

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

8. LEIE AV PARKERINGSPLASS ELLER GARASJE

Nytt kapittel 8 etter ordinær generalforsamling 02.05.2025

8-1 Kun beboere i Pynten Borettslag kan leie parkeringsplass eller garasje. Med beboer menes andelseier eller godkjent fremleietaker som har sin faste bolig i borettslaget. Ingen

beboer kan leie mer enn én parkeringsplass eller garasje Andelseier som leier parkeringsplass eller garasje har brukerplikt på denne parkeringsplassen/garasjen. Det vil si at andelseier som leier parkeringsplass/garasje forplikter seg til å bruke denne fremfor gateparkering.

8-2 Det er ikke tillat å bruke parkeringsplassen/garasjen til annet enn midlertidig parkering av motorisert kjøretøy *som er i regelmessig drift*.

8-3 Det hviler på leietaker - på oppfordring fra styret - å kunne dokumentere eller sannsynliggjøre, at:
(1) kjøretøyet som oppbevares på parkeringsplassen/garasjen har vært i tiltenkt bruk i løpet av de siste 6 månedene.
(2) parkeringsplassen/garasjen brukes fast/regelmessig til oppbevaring av kjøretøy som er i regelmessig, tiltenkt bruk.

8-4 Dersom leietaker ikke overholder sine forpliktelser, eller ikke kan dokumentere/sannsynliggjøre bruken av parkeringsplassen/garasjen, mister vedkommende retten til å bruke parkeringsplassen/garasjen med umiddelbar virkning. Det er styrets oppgave å følge opp Parkeringsplassene/garasjene, og de har mandat til både å utføre tilfeldige kontroller og å ettergå hver enkelt leietakers bruk av parkeringsmulighetene i henhold til ovenstående.

8-5 Parkering og utsettelse av kommersielle el-sparkesykler er forbudt på borettslagets eiendom.

9. LEIE AV EKSTRA BOD

9-1 LEIEREGLER

(1) Ekstra boder i borettslagets fellesarealer kan kun leies ut til beboere i Pynten Borettslag.

9-2 BRUK AV BOD

(1) Boden skal kun benyttes til oppbevaring av personlige eiendeler. Oppbevaring av brannfarlige, eksplosive eller miljøfarlige stoffer er ikke tillatt.
(2) Leietaker er ansvarlig for å holde boden i ordentlig stand.

9-3 OPPHØR AV LEIEFORHOLD

(1) Ved salg av andel, eller dersom leietager av annen grunn opphører å bo i borettslaget, opphører retten til ekstra bod.
(2) Dersom leietaker ikke overholder sine forpliktelser etter dette kapittel, kan styret si opp leieforholdet med umiddelbar virkning.

9-4 STYRETS MYNDIGHET

Styret fastsetter leievilkår, herunder leiepriser og nærmere regler for bruk og tildeling av ekstra boder. Styret har mandat til å føre kontroll med at bestemmelsene i dette kapittel overholdes

10. STYRET OG DETS VEDTAK

10-1 STYRET

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

10-2 STYRETS OPPGAVER
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

10-3 STYRETS VEDTAK
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

10-4 REPRESENTASJON OG FULLMAKT
(1) Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

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

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

12. GENERALFORSAMLINGEN

12-1 MYNDIGHET
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

12-2 TIDSPUNKT FOR GENERALFORSAMLING
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12-3 VARSEL OM OG INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

12-4 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomite
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

12-5 MØTERETT
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

12-6 MØTELEDELSE OG PROTOKOLL
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

12-7 STEMMERETT OG FULLMAKT
Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

12-8 VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLINGEN
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

13. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

13-1 INHABILITET
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

13-2 TAUSHETSPLIKT
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

13-3 MINDRETALLSVERN
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

14. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

14-1 VEDTEKTSENDRINGER
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

14-2 FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Vedlegg til Vedtektenes kapittel 5

Dette vedlegget er i sin helhet, og uten endringer, tatt ut av gjeldende Husordensregler pr 28.04.2025. Det ble vedtatt på ordinær generalforsamling 02.05.2025 at det følgende skulle legges ved vedtektene som et vedlegg til bestemmelsene i kapittel 5.

Innhold

Vedlikeholdsplikt og forsikringsansvar 12

Andelseiers vedlikeholdsplikt 12
Borettslagets vedlikeholdsansvar 13
Borettslagets forsikringsansvar 13
Andelshaverens forsikringsansvar 13
Fortolkning 13

Baderomstak 13

Bad 13

2. VEDLIKEHOLDSPLIKT OG FORSIKRINGSANSVAR

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

ANDELSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

- Andelseiernes vedlikeholdsplikt er fastsatt i borettslagets vedtekter, kapittel 5.
- Andelseier skal for egen kostnad innenfor boligen, og i ytre rom som hører til boligen, sørge for et forsvarlig indre vedlikehold. Andelseier er erstatningsansvarlig for skader på boligen, på bakgrunn av manglende vedlikehold. Borettslaget har rett til å foreta inspeksjoner for å kontrollere at andelseier oppfyller sin vedlikeholdsplikt.
  Indre vedlikehold omfatter istandsetting og oppussing av boligen; med dører, ruter, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens sikringsskap, inkludert sikringer og sikringselementer, kraner, servanter, vannklosetter og badekar/dusj.
  Skifte av slukpotter, legging av membran, skal utføres av godkjente våtromsfagfolk. Styret skal kontaktes på forhånd.
- Det er ikke lov til å fjerne radiatorer som er tilknyttet felles varmeanlegg. Til indre vedlikehold regnes også all fornying av tapet, maling og gulvbelegg inne i leiligheten. Andelseier er selv pliktig til å vedlikeholde ledninger og innretninger som vedkommende selv har satt opp.
- Andelseier er selv ansvarlig for oppstaking av innvendig kloakkledning fra og med egen vannlås/sluk og frem til borettslagets fellesledning.
- Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre, skal vedkommende foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller vedkommende

andelseier ikke sin vedlikeholdsplikt eller at skader som en er pliktig å utbedre ikke blir utbedret, kan borettslaget la arbeidet utføres på vedkommende andelseiers regning og kreve erstatning.

BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSANSVAR

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

BORETTSLAGETS FORSIKRINGSANSVAR

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

ANDELSHAVERENS FORSIKRINGSANSVAR

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

1. Fortolkning

Forsikringspolisene har høyere prioritet enn disse regler.

2. Baderomstak

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

3. Bad

Eiers ansvar

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

Mellombølgen 54

Nabolaget Pynten - vurdert av 159 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Bergkrystallen T Linje 4B, 4N	2 min 0.1 km
Bergkrystallen Linje 1, 4	2 min 0.2 km
Sæter Linje 13, 19	22 min 1.9 km
Nordstrand stasjon Linje L2	7 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.3 km

Skoler

Lambertseter skole (1-10 kl.) 592 elever, 13 klasser	11 min 0.9 km
Munkerud skole (1-7 kl.) 681 elever, 28 klasser	17 min 1.5 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	19 min 1.6 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 1027 elever, 51 klasser	22 min 1.9 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min 4 km

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

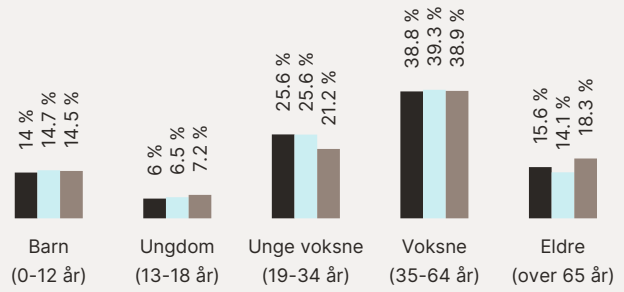
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Mellombølgen barnehage (0-5 år) 217 barn	2 min 0.2 km
Læingverkstedet Langbølgen (1-5 ... 72 barn	7 min 0.6 km
Munkelia barnehage (1-6 år) 30 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Mellombølgen	1 min
Kiwi Lambertseter	7 min

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

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

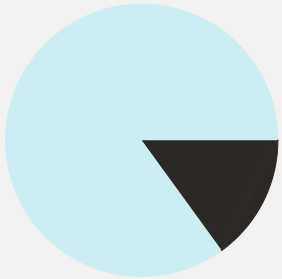
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Sport

Granittveien balløkke Ballspill	4 min 0.4 km
Mikrobølgen ballplass Ballspill	6 min 0.6 km
SATS Lambertseter	13 min
EVO Lambertseter Senter	16 min

Boligmasse



- 15% rekkehus
- 85% blokk

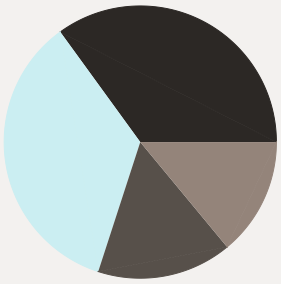
«Mange småbarnsfamilier i området. God tilgang på butikker og natur ikke langt fra byen»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

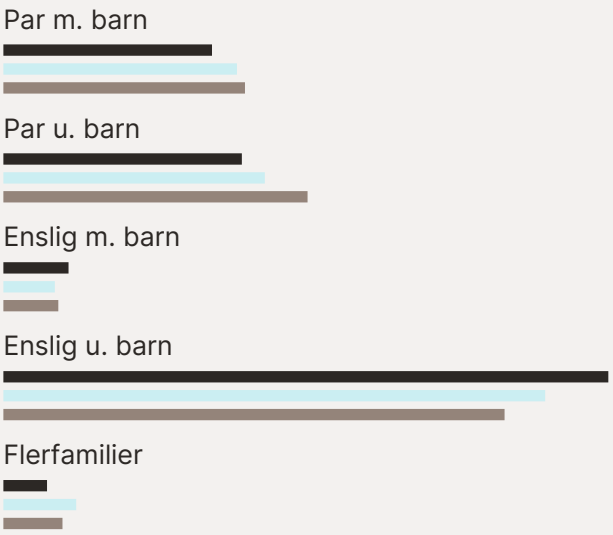
Lambertseter Senter	13 min
Boots apotek Lambertseter	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 35% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

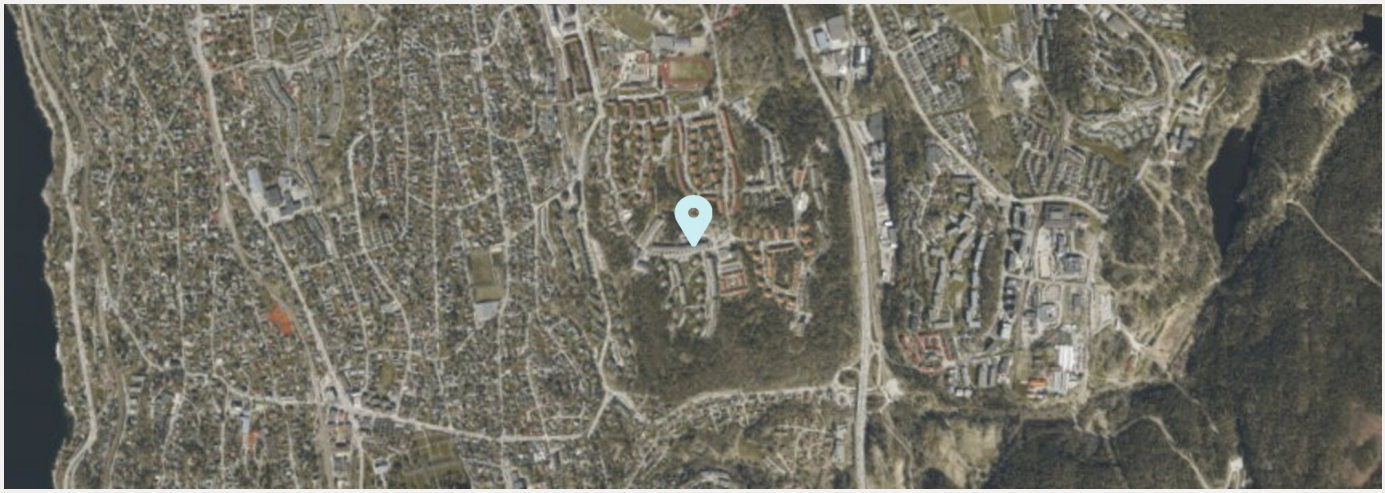


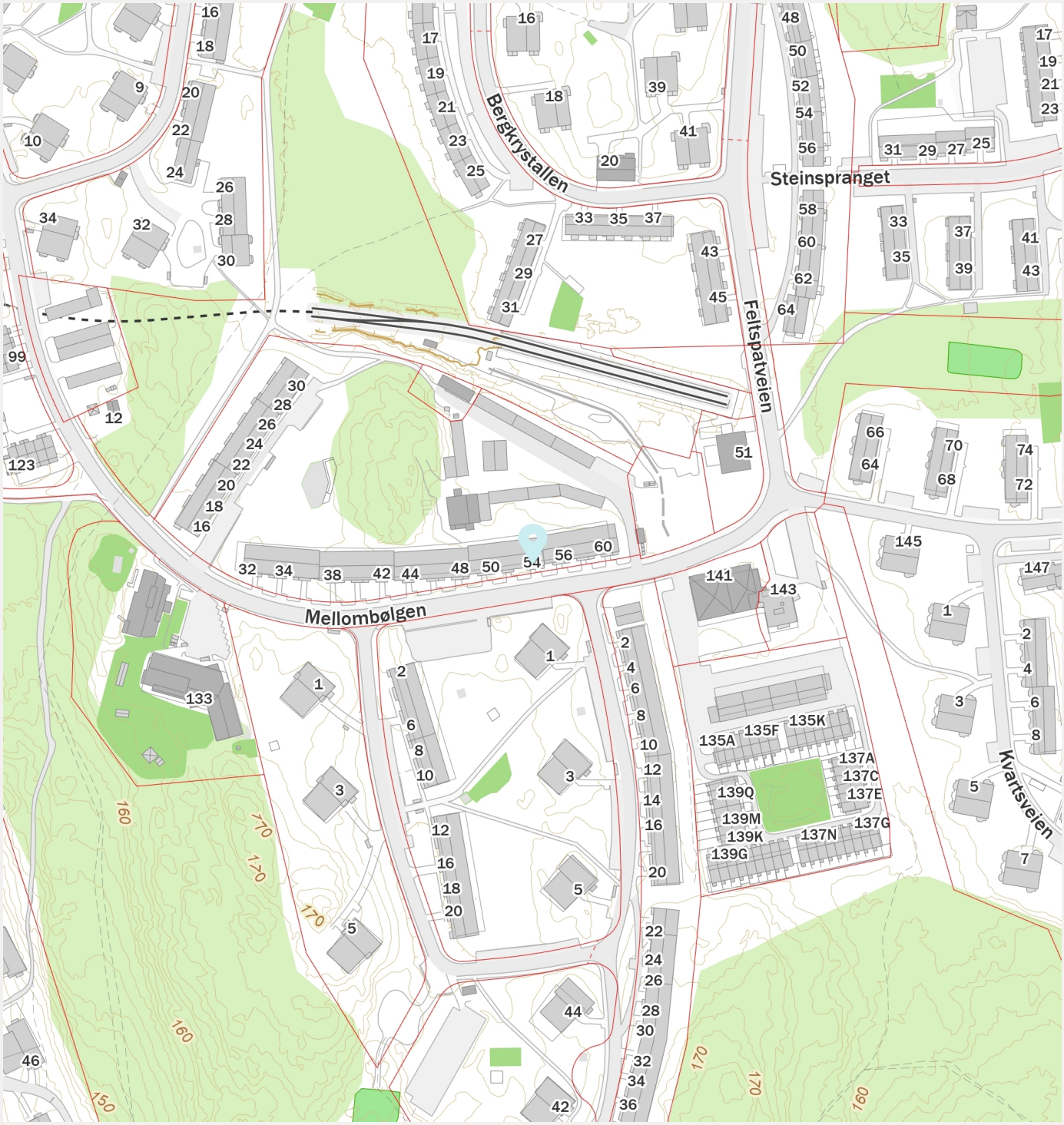
- Pynten
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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

Mellombølgen 54

Nabolaget Pynten - vurdert av 159 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

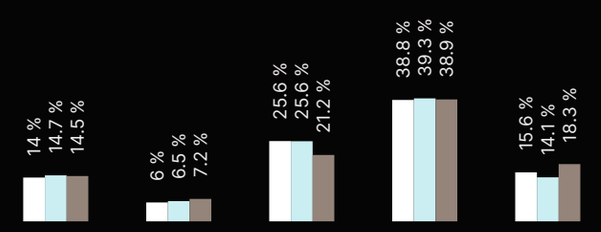
Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Offentlig transport

Bergkrystallen T Linje 4B, 4N	2 min 0.1 km
Bergkrystallen Linje 1, 4	2 min 0.2 km
Sæter Linje 13, 19	22 min 1.9 km
Nordstrand stasjon Linje L2	7 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.3 km

Aldersfordeling



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

Skoler

Lambertseter skole (1-10 kl.) 592 elever, 13 klasser	11 min 0.9 km
Munkerud skole (1-7 kl.) 681 elever, 28 klasser	17 min 1.5 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	19 min 1.6 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 1027 elever, 51 klasser	22 min 1.9 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min 4 km

Barnehager

Mellombølgen barnehage (0-5 år) 217 barn	2 min 0.2 km
Læingverkstedet Langbølgen (1-5 ... 72 barn	7 min 0.6 km
Munkelia barnehage (1-6 år) 30 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Mellombølgen	1 min
Kiwi Lambertseter	7 min

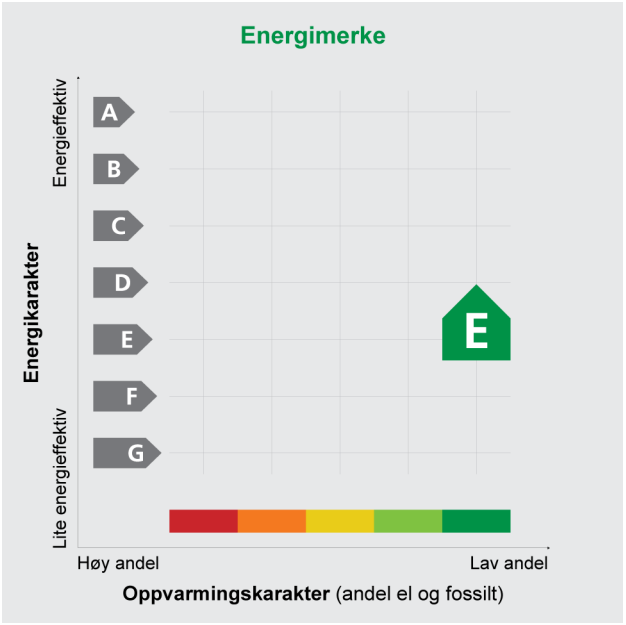
«Kort vei til senter, matbutikker og t-bane/buss. Koselig, rolig område.»

Sitat fra en lokalkjent

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

ENERGIATTEST

Adresse	Mellombølgen 54
Postnr	1157
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	240
Gnr.	159
Bnr.	137
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1342818
Dato	17.12.2021



Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ Fredrik Thorbjørnsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.energimerking.no**

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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER
Bygningstype:	LEILIGHET
Byggeår:	1958
BRA:	66,0
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt
Type bygg:	Eksisterende bygg
Energiregler (TEK-standard):	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.006

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Mellombølgen 54
Postnr/Sted: 1157 Oslo
Leilighetsnummer: 240
Bolignr:
Dato: 17.12.2021 08:44:55
Energimerkenummer: A2021-1342818
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: OBOS Prosjekt AS v/ Fredrik Thorbjørnsen

Gnr: 159
Bnr: 137
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

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

Bygg standard

Type bygg	Eksisterende bygg
TEK Standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	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	19 m^2
Areal tak	0 m^2
Areal gulv	0 m^2
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m^2
Oppvarmet BRA	66 m^2
Totalt BRA	66 m^2
Oppvarmet luftvolum	160 m^3
U-verdi for yttervegger	0,29 $W/(m^2 \cdot K)$
U-verdi for tak	0,00 $W/(m^2 \cdot K)$

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,99 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	141,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	74 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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 varmesystem.	0,73

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
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	0,000
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 biobrenselbasert varmesystemet.	0,73

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	70,1
Ventilasjonsvarme	0,0
Varmtvann	29,8
Vifter	10,3
Pumper	0,5
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	139,7

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11487 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	174,04 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8860 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	174,04 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11487 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3359 kWh/år
Olje	903 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	7225 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11487 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

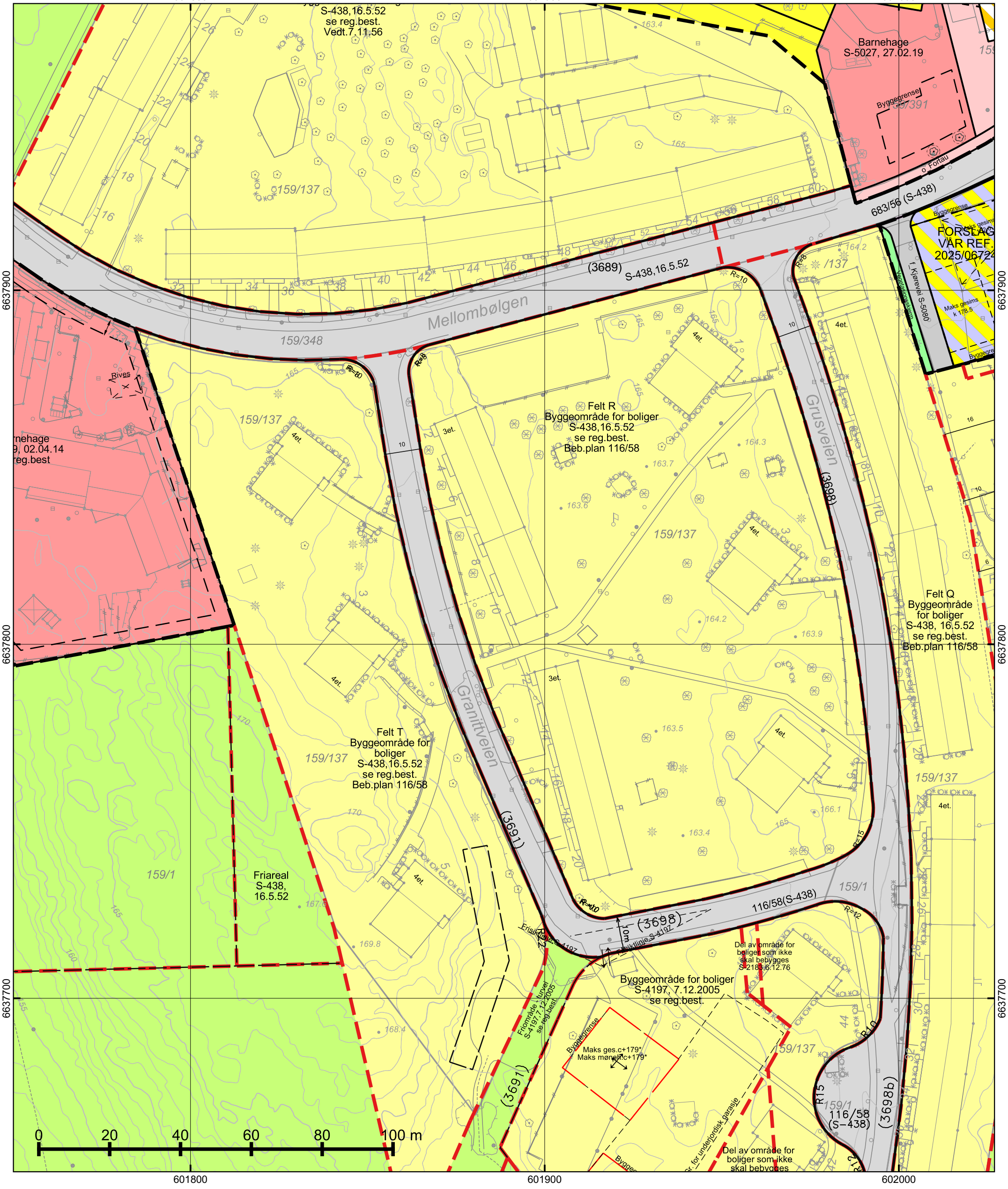
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159387/ 86534898
Adresse: Mellombølgen 54
Gnr/Bnr: 159/137
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159387/ 86534898
Adresse: Mellombølgen 54
Gnr/Bnr: 159/137
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

40 - Friområde/park
41 - Turvei/skiløype
110 - Bolig m.tilh. anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

1110 - Boligbebyggelse
1161 - Barnehage
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
1801 - Bolig/forretning
2011 - Kjøreveg
2012 - Fortau
2013 - Torg
3060 - Vegetasjonsskjerm

RpBestemmelseOmråde

RpBestemmelseGrense

913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
Formålgrense

Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

RpRegulertHøyde

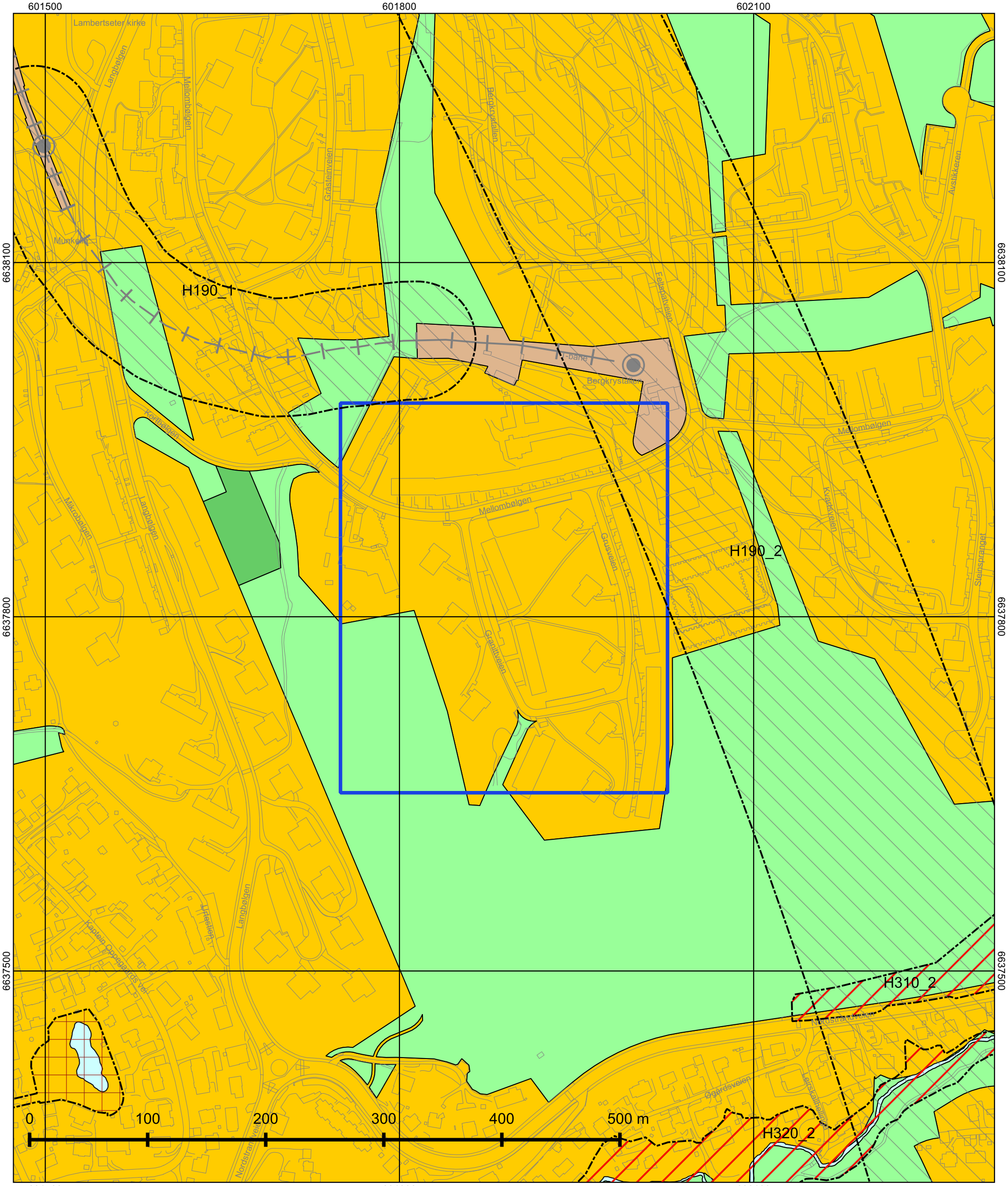
Grense for bebyggelse
Byggegrense
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Frisiktlinje
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Inn-/utkjøring

Avkjørsel

Eksisterende tre som skal bevares

Regulert møneretning



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159387/86534898
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 15.06.2026
Kunde: Ann Kristin Gundersen
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534898
Deres ref: 9285132

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 159, BNR. 137.

Vi viser til bestilling av 14.06.2026 for eiendom gnr. 159, bnr. 137.

GNR. 159 BNR. 137

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.10.1954.

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

66321 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

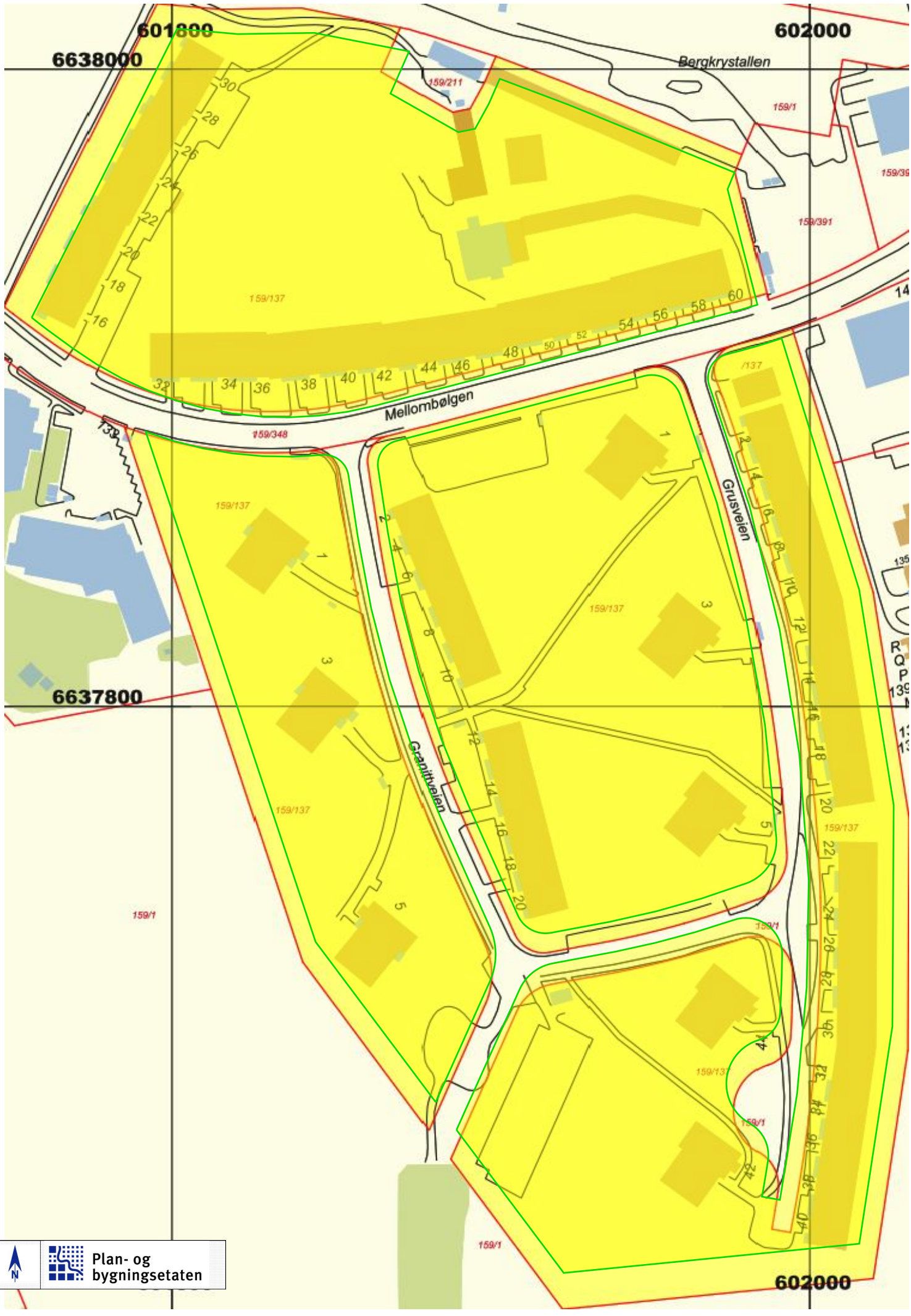
Kristin Tveit
Seksjonsleder

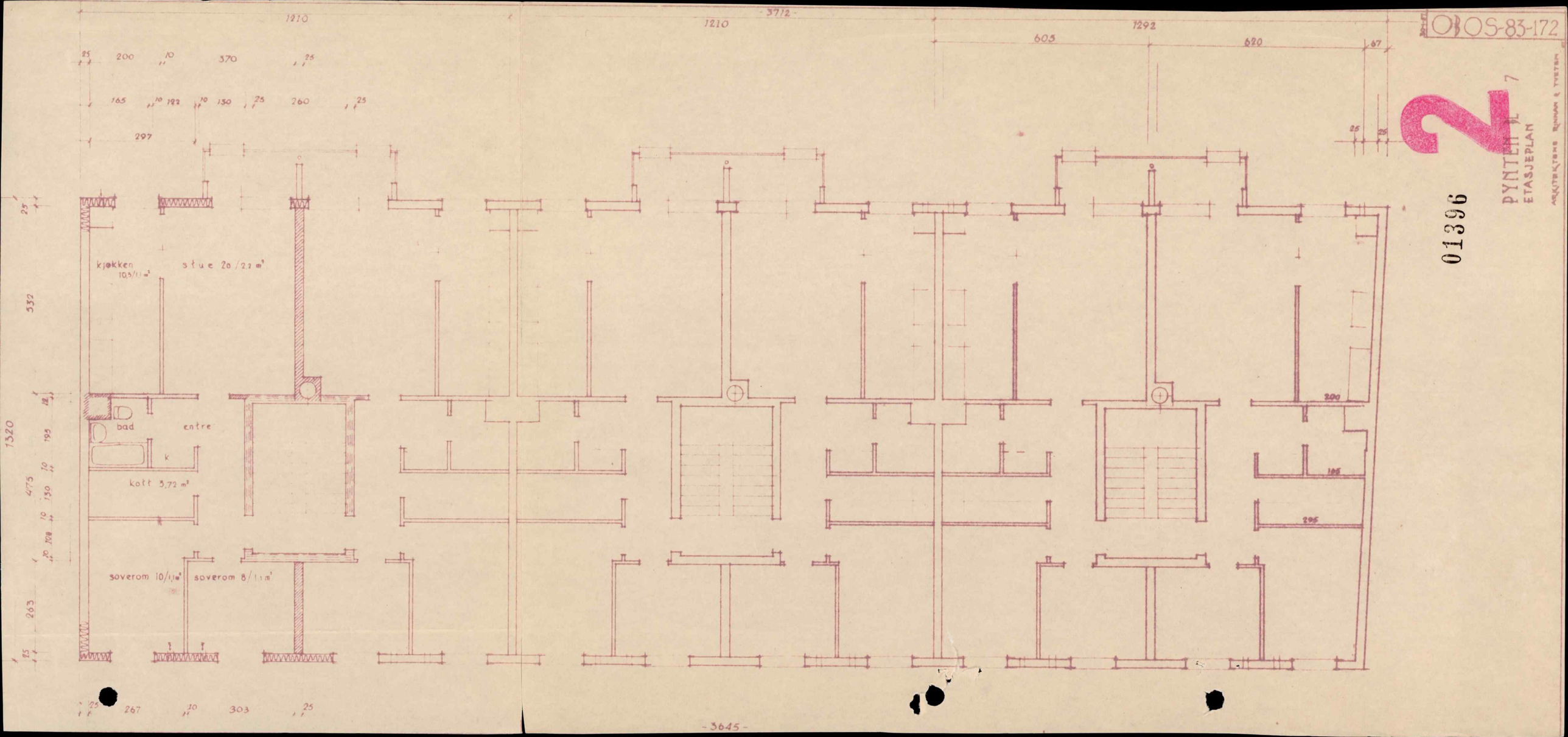
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


601800
602000
6638000
6637800
Bergkrystallen
Mellombølgen
Grusveien
Granittveien
159/211
159/1
159/391
159/137
159/348
Plan- og bygningsetaten


OBOS-83-172
01396
2
PYNTEHUS 7
ETASJEPLAN
ARKITEKTENE RUNDAR & TVETEN
kjøkken
10,5/11 m³
stue 20/22 m³
bad
entre
K
kott 3,72 m³
soverom 10/11 m³
soverom 8/11 m³
1210
1210
3712
1292
605
620
67
297
200
105
295
1320
332
475
263
267
303
3645

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.