Mellombølgen 143

Eiendomstype **B/l-leilighet**
Prisantydning **2 990 000**
Andel fellesgjeld **216 000**
Totalpris **3 206 000 + omk.**
P-Rom **56 m²**
Mellombølgen 143, 1157 OSLO

INNHOLD

Informasjon om eiendommen	12
Andre opplysninger	15
Vedlegg	18
Les før du gir bud	65
Budskjema	66

NØKKELINFO

Adresse	Mellombølgen 143, 1157 Oslo
Tot. inkl. andel fellesgjeld	kr 3 206 000
Prisantydning	kr 2 990 000
And.f.gjeld	kr 216 000
Omkostninger	kr 12 147
Totalpris inkl. omkostninger	kr 3 218 147
Felleskostnader	kr 3 496

Bra/P-rom	ca. 64/56 m²
Ant. sov.	1
Boligtype	B/l-leilighet
Eierform	Andel
Byggeår	1963
Etasje	9.etg
Energimerking	F

For mer informasjon om eiendommen se side 12

BOSCH

INFORMASJON OM EIENDOMMEN

ADRESSE

Mellombølgen 143, 1157 Oslo

REGISTERBETEGNELSE

Andelsnr. 563 i PYNTEN BORETTSLAG, org. nr. 948976242 i Oslo

PRIS

Tot. inkl. andel fellesgjeld	kr 3 206 000
Prisantydning	kr 2 990 000
And.f.gjeld	kr 216 000
Omkostninger	kr 12 147
Totalpris inkl. omkostninger	kr 3 218 147

Andelen av fellesgjeld overtas av kjøper og betjenes via betaling av felleskostnadene. Beløpet er opplyst av forretningsfører.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning

OMKOSTNINGER

kr 2 990 000,- (Prisantydning)
kr 216 000,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:
kr 430,- (Tinglysning skjøte)
kr 430,- (Tinglysning pantedok)
kr 7 187,- (Forhåndsprøving forkjøpsrett)
---
kr 8 047,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)
---
kr 3 214 047,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:
kr 4 100,- (Help forsikring)
---
kr 3 218 147,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

FELLESKOSTNADER / FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Kr 3 496 pr. mnd.

Varmtvann, fyring og varme på bad (vannbåren varme) er inkludert i felleskostnadene. Strøm går på egen måler, betales av andelseier. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en månedes skriftlig varsel, fremkommer det av forretningsfører.

Vedrørende eiendomsskatt:
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.

BORETTSLAGETS FELLESGJELD

Kr 122 506 714 som utgjør Borettslagets totale fellesgjeld pr. 29.03.2019

RENTER, AVDRAG OG ØVRIGE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGETS ØKONOMI

Lånenummer: HANBA1-83987157634
Type lån: Annuitet
Restsaldo: 121.136.040,-
Restløpetid: 26 år 6 mnd.
Termin per år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 2,10%

Lånenummer: OBBK01-98207365734
Type lån: Annuitet
Restsaldo: 1.307.674
Restløpetid: 8 år 3 mnd.
Termin per år: 2
Type rente: Flytende
Rente: 2,80%.

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

In-Ordning:
Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja

SIKRINGSORDNING

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

FORRETNINGSFØRER

OBOS BBL

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

AREAL

BRA/P-rom: 64 m²/56 m²

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettledningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

ANTALL SOVEROM

1 soverom.

EIERFORM

Andelsleilighet

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

BOLIGTYPE

Leilighet

ETASJE

9.etg

PARKERING

OBOS tildeler parkering og garasje. Garasje innskudd 2000,-. Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer som leies ut etter ventelister. Borettslaget disponerer også 22 plasser til el-bil. Ellers gateparkering etter stedets gjeldene bestemmelser.

Lading av El-bil/Hybrid:
Megler har ikke undersøkt om det er tilrettelagt for lading av El-biler og Hybrider i borettslaget/sameiet. Hvorvidt det er mulighet for slike anlegg eller installasjoner må kjøper selv undersøke.

BORETTSLAGETS EIENDOM

Gnr. 159, bnr. 210 i Oslo kommune

Tomteareal er ca. 2089,8 m² på eiet tomt.

BYGGEÅR

1963 i følge takstmann.

INNHOLD

Entré/gang, bad/wc, kjøkken, stue, soverom, loftsbod og kjellerbod.

STANDARD

Entré- Lys entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Bad - Baderom er pusset opp i regi av borettslaget i 2014. Flislagt bad med gulvvarme. Baderomsinnredningen er bestående av servant med skuffeseksjon, speilskap med overlys, vegghengt klosett, dusjhjørne med svingbare glassvegger og opplegg for vaskemaskin

Soverom - Soverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord på hver side. Det er montert skyvedørsgarderobe

Kjøkken - IKEA kjøkkeninnredning fra 2010/11 med ett-speils lakkerte skapfronter, laminat benkeplate, 1 1/2 oppvaskkum med benkebeslag, 5 skapfronter med glassfelt og ventilator. Innfelte hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, frittstående kjøl/-fryseskap. Kjøkkenet har flislagte bakvegger

Stue - Lys stue med vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Det er plass til sofagruppe med tilhørende bord, tv-møblement og spiseplass i stuen.

Balkong - Adkomst fra stue til en syd/-østvendt innglasset balkong med teppe på gulv på 8 m². Balkongen er forøvrig utstyrt med downlights.

Bod - Boligen disponerer to boder hvorav en på loft og en i kjeller.

Annet - Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles oppgang. Dørcalling med åpner. Get kabel tv AS er leverandør av kabel-TV tjenester med bredbånd til borettslaget. Overflater er belagt med fliser og gulvvarme på baderom, fliser i entré ellers laminat i øvrige rom.

Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Dette avviker fra bransjens tilbehørsliste.

BELIGGENHET

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet i barnevennlige, rolige omgivelser på Lambertseter i
Oslo. Kort vei til skoler, barnehager og butikker.
Nærmeste kjøpesenter er Lambertseter senter med flere spisesteder, matbutikk, klesbutikker, kino og øvrige servicetilbud.

INFORMASJON OM EIENDOMMEN

Det er et godt opparbeidet kollektivtilbud i området med buss og t-baneavganger fra Munkelia, Bergkrystallen og Lambertseter. Flotte turområder sommer som vinter i nærområdet samt i Østmarka via Østensjøvannet og Skullerud. Utearealene er pent opparbeidet med busker, trær og asfalterte gangarealer samt lekeapparater. Nærhet til barnehager og skoler i alle klassetrinn.

BYGGEMÅTE

Høyblokk på 9 etasjer, kjeller og loft med bærende konstruksjon i betong. Skillende dekker i armert betong. Fasader forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon antatt tekket med papp/-membran. Byggemåte er opplyst av takstmann.

NYTTIG INFORMASJON VED KJØP AV BRUKT BOLIG

Når du kjøper brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger og du må ikke tro den er som en «ny» bolig. Alle brukte boliger har feil, men de færreste har mangler etter avhendingsloven.

Åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke være beskrevet i salgsoppgaven eller i vedleggene. Vi anbefaler at eiendommen besiktiges og oppfordrer interessentene til å sette seg grundig inn i opplysningene som gis i salgsdokumentene, slik at negative overraskelser unngås.

Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis.

Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Domstolene praktiserer kravet til vesentlig avvik relativt strengt, det vil si at noen negative overraskelser må forventes og aksepteres.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler, eventuelt Protector Forsikring/HELP forsikring der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Ferdigattest nybygg datert: 15.09.1965
Ferdigattest fasadekledning og nye vinduer datert: 17.02.1993
Ferdigattest endring/reparasjon av byggtekniske installasjoner datert: 26.05.2015
Ferdigattest balkong

OPPVARMING

Leiligheten er oppvarmet med gulvvarme på baderom og sentralfyr med radiatorovner.

ADGANG TIL UTLEIE

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

RADON

Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt

REGULERING

Eiendommen ligger i et området regulert til bolig med tilhørende anelgg. Kopi av diverse kart og reguleringsbestemmelser er enten vedlagt eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

VEI, VANN OG AVLØP

Offentlig tilknyttet

SKATTEMESSIG FORMUESVERDI

Kr 894 996 for primærbolig, kr 3 221 986 for sekundærbolig, for 2017.
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

ANDEL FELLES FORMUE

Kr 25 102 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2018

ANDRE OPPLYSNINGER

VISNING

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet bnbolig.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV EN HANDEL

I henhold til Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

BUDGIVNING

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.
Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler.
Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift.
Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.
Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet.
Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert.
Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

OVERTAKELSE

Etter nærmere avtale med selger
Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven

FORKJØPSRETT/GODKJENNING

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg.

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst ved forhåndsvarsling. Det er X stk. som har meldt interesse. Kontakt boligbyggelaget eller megler for mer info. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

EIER

Merve Simsek og Ferhat Simsek

HEFTELSER

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

Borettslaget planlegger bytte av vinduer og verandadører. Stipulert kostnad ca 23 mill. Skal delvis finansieres med oppsparte midler samt låneopptak på ca 16 mill. Forslaget ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 31.01.2019

Vedr. ventilering:
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 og er tatt inn bak ihusordensreglene. Signert erklæring må sendes

ANDRE OPPLYSNINGER

borettslagets styre i forbindelse med forespørsel om godkjenning av ny andelseier.

Se gjennom alle protokoller/noter og regnskap og se om det er flere ting som er vedtatt i borettslaget eller som bør opplyses i salgsoppgaven og lag eget avsnitt som belyser dette.

Vi kan ikke bare legge ved vedlegg og unnlate å gjøre undersøkelser/opplyse om forhold som har betydning for ny kjøper.

Meglers vederlag
Fast Provisjon: kr 10.000
Tilretteleggingsgebyr: kr 12.500
Markedsføringspakke: kr 6.490
Diverse registersøk: kr 1.250
Saksbehandling/oppgjørsgebyr: kr 4.000

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Alle dokumenterte utlegg betales i tillegg til tilretteleggingshonorar, gebyr diverse registersøk, markedsføringspakke, visninger samt kr 10.000,- i vederlag for utført salgsarbeid.

BORETTSLAGETS ØKONOMI:
Årets resultat på kr 5 877 307 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Siste tilgjengelige informasjon om borettslagets økonomi herunder felleskostnader og fellesgjeld, samt vedtak er innhentet fra forretningsfører på tidspunktet for oppdragsinngåelse. Det gjøres oppmerksom på at endringer vedtatt av borettslaget etter oppdragsinngåelsen ikke fremkommer.

Konferer megler om regler for dyrehold.

TILSTANDSRAPPORT/TAKST/VÅTROMSRAPPORT

Taksten er avholdt den 03.04.2019 av takstmann Håkon Hosle.

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en 3-roms andelsleilighet i Mellombølgen 72 på Lambertseter i Oslo.

Boligen fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må alltid påregnes noe overflateoppussing ved kjøp

av en brukt bolig.

Innvendige overflater er belagt med malte huntonittplater, malte slette flater og laminat, flis på gulv. Kjøkkeninnredning med ettspeils lakkerte skapfronter, laminat benkeplate. Flislagt baderom med gulvvarme.

Boligen disponerer to boder hvorav en på loft og en i kjeller. Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer som leies ut etter

ventelister. Borettslaget disponerer også 22 plasser til el-bil.
Ellers gateparkering etter stedets gjeldene bestemmelser.

Eier opplyser at:

- IKEA kjøkkeninnredning satt inn i 2010/11.

- Lagt huntonitt takplater på vegger og bygget inn radiatorovner i stue 2011.

- Baderom er pusset opp i regi av borettslaget i 2014.

- Malt opp alle vegg/-takflater i 2017.

- Lagt nytt laminatgulv i alle rom og fliser i entré i 2017.

- Senket tak og innstalert downlights i entré i 2017.

- Satt opp garderobeskap i entré i 2017.

For ytterligere informasjon se konstruksjonsbeskrivelser og eiers egenerklæring.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Kommentarer fra egenerklæringen:
1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid eller oppussing på bad/våtrom siste 10 år? Ja, Obos prosjekt november 2014 - nytt bad i regi av borettslaget.

1.2. Er arbeidet utført av faglært? Ja, Totalt renovering av alle bad i pynten borettslag, utført av bygg entreprenøren Sansbygg i november 2014.

1.3. Foreligger det dokumentasjon på disse arbeidene? Ja, Dokumentasjoner kan etterspørres hos obos/pynten borettslag.

9.2. Kjenner du til om elektriske arbeider/elektrisk anlegg i boligen er utført av en godkjent elektroinstallatør? Ja, Elektro Sivert Installasjon AS, nytt sikringsskap i regi av borettslaget, sluttført juni 2013.

9.3. Kjenner du til om arbeider er utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglærte? Ja, I 2017 ble det installert downlights i gangen. Arbeidet ble utført av en venn som er elektriker og har fagbrevutdanning.

9.4. Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av el-anlegget? Ja, Alt av erklæringer for el-anlegget som er gjort i regi av borettslaget ligger i en mappe i boligen.

10.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp siste 10 år? Ja, Obos prosjekt, i forbindelse med rehabilitering av bad i november 2014.

10.2. Er arbeidet utført av faglært? Ja, Totalt renovering av bad, Sansbygg november 2014.

19. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie / økte fellesutgifter? Ja, Har vært i dialog med pynten borettslag nå nylig. Det skal skiftes ut ringeklokker og porttelefoner i alle leiligheter i borettslaget.
Bakgrunn av det prosjektet så vil det bli en minimalt økning i

fellesgjelden (ca. litt underkant av 5000,-), men ingen økning i månedlig fellesutgift.

Selger har tegnet eierskifteforsikring i Protector Forsikring ASA, som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til 10.000.000,- kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Det kan tegnes eierskifteforsikring på kombinasjonseiendommer, men forsikringen dekker kun boligdelen. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i fullstendige vilkår for eierskifteforsikring som kan hentes på www.protectorforsikring.no.
Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, f.eks. ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier/ lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke krav knyttet til murer/støttemurer/murverk inkl. eventuelle følgeskader. For diverse skadedyrsmangler, så dekkes eventuelt kun selve utbedringskostnaden. Forsikringen dekker heller ikke bistand knyttet til krav fra selger på kjøpesum/kjøpers tilbakehold inkl. forfølgelse/saksomkostninger med dette. I noen tilfeller er det heller ikke dekning der selger har opptrådt forsettlig eller grovt uaktsomt.
Ihht. lov og rettspraksis må det reklameres ""innen rimelig tid"". Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen 2 mndr. fra forholdet ble/burde vært oppdaget.
Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

BN Bolig formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

AVTALEBETINGELSER

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til takstmann og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen selges i den stand og stilling som den er i ved besiktigelsen jfr. Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova) § 3-9. Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre av bestemmelsene i lovens kapittel 3 enn de som er ufravikelige ved forbrukerkjøp iht. lovens § 1-2(2). Selgers ansvar etter avhendingslova blir med dette redusert for eventuelt mindre vesentlige skjulte feil og mangler. Ved salg til profesjonelle kjøpere gjelder ikke Avhendingslovens kapittel 3 med unntak av § 3-7 og 3-8.

Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være å følge en oppfordring fra selger/ megler om å undersøke eiendommen, kan kjøperen etter avhendingsloven ikke gjøre gjeldende som mangel, noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dette betyr at kjøper ikke kan reklamere på forhold som han kunne ha oppdaget dersom kjøper hadde besiktiget eiendommen før bindende avtale ble inngått.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at BN Bolig kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

VEDLEGG

Nabolagsprofil
Egenerklæring datert: 19.03.2019
Takstrapport datert: 08.04.2019
Energiattest datert: 03.04.2019
Plantegning
Ferdigattester
Vedtekter
Husordensregler
Årsrapport for 2017

FINANSIERING

BN Bolig setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i BN Bank. Kontakt din megler om dette.

VERDIVURDERING

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

OPPDRAGSANSVARLIG

Arsalan Syed
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 47 466 32 727
E-post: as@bnbolig.no

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Mellombølgen 143, 1157 OSLO

Gnr 159: Bnr 210
Leil.nr: 9140 Andelsnr: 563
0301 OSLO KOMMUNE
Andelsleilighet

Planskissen kan avvike noe fra leiligheten.
Skissen er kun ment som ett vedlegg til takstrapporten.

SERTIFISERT TAKSTMANN
Håkon Hosle
Telefon: 984 83 118
E-post: haakon@takstpartner.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Takstpartner Hosle
Feltspatveien 39, 1155 OSLO
Telefon: 984 83 118
Organisasjonsnr: 917 380 600

TAKSTPARTNER
TAKSERING I OSLO OG AKERSHUS

Dato befaring: 03.04.2019
Utskriftsdato: 08.04.2019
Oppdrag nr: 959

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER
Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN
Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

OM TAKSERINGSFORETAK
Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN
Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING
Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR
Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:
- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN
NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.
I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:
- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER
Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER
- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets bygg og tilstand for fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Leiligheten var møblert på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til

Matrikkel: Gnr 159: Bnr 210
Andre oppl.: Leil.nr: 9140 Andelsnr: 563
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Mellombølgen 143, 1157 OSLO

Takstpartner Hosle
Feltspatveien 39, 1155 OSLO
Telefon: 984 83 118

byggeforskriftenes krav. Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, kun enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter surveymaster. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktindikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført ihht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post er den elektronisk signert.

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en 3-roms andelsleilighet i Mellombølgen 72 på Lambertseter i Oslo.
Boligen fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må alltid påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av en brukt bolig.
Innvendige overflater er belagt med malte huntonittplater, malte slette flater og laminat, flis på gulv. Kjøkkeninnredning med ett-speils lakkerte skapfronter, laminat benkeplate. Flislagt baderom med gulvvarme.
Boligen disponerer to boder hvorav en på loft og en i kjeller. Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer som leies ut etter ventelister. Borettslaget disponerer også 22 plasser til el-bil.
Ellers gateparkering etter stedets gjeldene bestemmelser.

Eier opplyser at:
- IKEA kjøkkeninnredning satt inn i 2010/11.
- Lagt huntonitt takplater på vegger og bygget inn radiatorovner i stue 2011.
- Baderom er pusset opp i regi av borettslaget i 2014.
- Malt opp alle vegg/-takflater i 2017.
- Lagt nytt laminatgulv i alle rom og fliser i entré i 2017.
- Senket tak og innstalert downlights i entré i 2017.
- Satt opp garderobeskap i entré i 2017.

For ytterligere informasjon se konstruksjonsbeskrivelser og eiers egenerklæring.

OSLO, 08.04.2019

H. Hosle

Håkon Hosle
Takstmann og byggmester
Telefon: 984 83 118

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Ferhat Simsek
Takstmann:	Håkon Hosle
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 03.04.2019. - Ferhat Simsek. Tlf. 98498072 - Håkon Hosle. Takstmann og byggmester. Tlf. 984 83 118

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet
	2-roms andelsleilighet beliggende i høyblokkens 9 etasje av 9 etasjer, kjeller og loft. Leiligheten består av entré/gang, bad/wc, ett soverom, kjøkken og stue med utgang til en syd/-østvendt innglasset balkong. Boligen fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må alltid påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av en brukt bolig. Innvendige overflater er belagt med malte huntonittplater, malte slette flater og laminat, flis på gulv. Kjøkkeninnredning med ett-speils lakkerte skapfronter, laminat benkeplate. Flislagt baderom med gulvvarme. Boligen disponerer to boder hvorav en på loft og en i kjeller. Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer som leies ut etter ventelister. Borettslaget disponerer også 22 plasser til el-bil. Ellers gateparkering etter stedets gjeldene bestemmelser. Eier opplyser at: - IKEA kjøkkeninnredning satt inn i 2010/11. - Lagt huntonitt takplater på vegger og bygget inn radiatorovner i stue 2011. - Baderom er pusset opp i regi av borettslaget i 2014. - Malt opp alle vegg/-takflater i 2017. - Lagt nytt laminatgulv i alle rom og fliser i entré i 2017. - Senket tak og innstalert downlights i entré i 2017. - Satt opp garderobeskap i entré i 2017. Borettslaget består av 567 andelsleiligheter. Pynten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948976242, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse: Granittvn 1-5 2-20 Grusvn 1-5 2-44 Mellombølgen 16-60 Mellombølgen 143 Gårds- og bruksnummer : 159 137 210 Første innflytting skjedde i 1963. Tomten, kjøpt i 1986 er på 78 232 m2..

Matrikkel: Gnr 159: Bnr 210
Andre oppl.: Leil.nr: 9140 Andelsnr: 563
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Mellombølgen 143, 1157 OSLO

Takstpartner Hosle
Feltspatveien 39, 1155 OSLO
Telefon: 984 83 118

	Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet i barnevennlige, rolige omgivelser på Lambertseter i Oslo. Kort vei til skoler, barnehager og butikker. Nærmeste kjøpesenter er Lambertseter senter med flere spisesteder, matbutikk, klesbutikker, kino og øvrige servicetilbud. Det er et godt opparbeidet kollektivtilbud i området med buss og t-baneavganger fra Munkelia, Bergkrystallen og Lambertseter. Flotte turområder sommer som vinter i nærområdet samt i Østmarka via Østensjøvannet og Skullerud. Utearealene er pent opparbeidet med busker, trær og asfalterte gangarealer samt lekeapparater. Nærhet til barnehager og skoler i alle klassetrinn. Utført rehabilitering, større vedlikehold og påkostninger i borettslaget: - 2017: - Ny vaktmestergarasjeoppført. - Styreleilighet i Mellombølgen 50 solgt. - Nytt styrerom i kjellerrom i Granittveien 2 ferdigstilt. - Malt garasjer, sittegrupper og søppelskur. - Elbilparkering opprettet. - 2014/2016 - Maling av oppganger gjennomføres. - 1 års kontroll av våtromsrehabilitering gjennomført. - Vaktmester leilighet i Grusveien 1 solgt. - Rehabilitering av undersentraler ferdigstilt. Sentralt driftskontroll anlegg installert. - Felles varmeanlegg inklusive radiatorer rehabilitert og innregulert. - Asbestsanering i fyrhus gjennomført. - Oljetank ved høyblokken og oljetank ved fyrhus fjernet. Større oljelekkasje ved fyrhus sanert. - Ny heis bygd i høyblokken. - Vinduer i høyblokken skiftet ut. - Frysern rehabilitert og oppgradert. - Pellets silo oppgradert - Oppgradering av fyrhus med nytt pellets anlegg og om bygging av oljefyr til gass fyring gjennomført. - Asbestsanering i vegger utført. - Utskifting av Nærvarmenett ferdigstilt. - Våtromsrehabilitering ferdigstilt. For ytterligere informasjon vedrørende borettslagets rehabiliterings historikk se årsberetning eller kontakt styret. Det anbefales alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i borettslaget. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 159 Bnr: 210
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 089,8 m² Arealkilde: Norges eiendommer
Hjemmelshaver:	Ferhat Simsek
Adresse:	Mellombølgen 143, 1157 OSLO

Andelsobjekt	
Leilighet nr./selskap:	9140/83 Pynten Borettslag
Organisasjonsnummer:	948976242
Forretningsfører:	Obos tlf: 02333
Eier adkomstdok.:	Ferhat Simsek

Innskudd, pålydende mm			
Andelsnummer:	563	Obligasjonsnummer:	563
Pålydende:	100		
Opprinnelig innskudd:	7 400		
Andel formue:	25 102	Dato: 31.12.2018	
Andel fellesgjeld:	216 000	Dato: 01.03.2019	
Kommentar:	Andel formue og andel fellesgjeld er opplyst av forretningsfører		

Årsregnskap			
Regnskapsår:	2017	Samlet andelskapital:	56 600
Omløpsmidler:	12 292 017	Samlet innskuddskapital:	4 605 700
Kortsiktig gjeld (-):	1 563 394	Langsiktig gjeld (+):	12 699 433
Disponible midler:	10 728 623	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	17 305 133

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Årsberetning/regnskap		Tilsendt			
Diverse		Div. opplysninger fra takstmannens egen database.			
Norges Eiendommer					
Megler		Tilsendte opplysninger.			
Eier		Viste og ga opplysninger på befaringen.			

Kommentar egenerklæring
Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.
Egenerklæring var ikke tilgjengelig for takstmannen på befaringsdagen.

Matrikkel: Gnr 159: Bnr 210
Andre oppl.: Leil.nr: 9140 Andelsnr: 563
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Mellombølgen 143, 1157 OSLO

Takstpartner Hosle
Feltspatveien 39, 1155 OSLO
Telefon: 984 83 118

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Gjensidige Forsikring. Avtalenr: 79688646. Fellespolise for borettslaget. Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre, (det vil siutstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).
Ligningsverdi:	Ligningstakst fås ved henv. likningskontor.

Bygninger på eiendommen

Andelsleilighet

Bygningsdata	
Byggeår:	1963 Kilde: Boretslagets årsberetning

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
Lofts bod					På ca. 5.
9. etasje	62	56	56		BTA er skjønnsmessig utregnet. Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer.
Innglasset balkong					Innglassede balkonger generelt, er å betrakte som S-ROM. Innglassingen kan være i form av enkle glass, isolerglass, glass med smale lufteåpninger mellom glassene, skyvbare glassfelter som kan åpnes/ lukkes.
Kjellerboder	8	8		8	ca. 3 m².
Sum bygning:	70	64	56	8	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Lofts bod		
9. etasje	Entré/gang, bad/wc, kjøkken, stue, soverom	
Innglasset balkong		Innglasset balkong
Kjellerboder		

Konstruksjoner

Andelsleilighet

Bygning generelt - Andelsleilighet	
Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Høyblokk på 9 etasjer, kjeller og loft med bærende konstruksjon i betong. Skillende dekker i armert betong. Fasader forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon antatt tekket med papp/-membran.
Tilstandsvurdering:	Tak er kun visuelt befart fra bakkeplan. Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert. Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse.

Grunn og fundamenter - Andelsleilighet	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	
Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Grunnmur i betong antatt fundamentert til faste eller komprimerte masser.
Tilstandsvurdering:	Ingen mulighet for kontroll. Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse.

Vinduer og dører - Andelsleilighet		
Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.		
Vinduer		
Beskrivelse:	Vinduer med malte trerammer og 2-lags isolerglass med produksjonsår 2015.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen feil eller mangler ble opplyst på befaringsdagen.	TG: 1
Ytterdører og porter		
Beskrivelse:	Balkongdør med malte trerammer og 2-lags isolerglass med produksjonsår 2015 og finert entrédør som er brann og- lydklassifisert type B30/35Db.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dører med normal bruksfunksjon.	TG: 1

Matrikkel: Gnr 159: Bnr 210
Andre oppl.: Leil.nr: 9140 Andelsnr: 563
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Mellombølgen 143, 1157 OSLO

Takstpartner Hosle
Feltspatveien 39, 1155 OSLO
Telefon: 984 83 118

Innvendige dører		
Beskrivelse:	Innvendige dører med fire-speil til alle rom.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dører med normal bruksfunksjon.	TG: 1

Terrasse, balkonger, trapper ol - Andelsleilighet	
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.	
Trapper og ramper	
Beskrivelse:	Itillegg til heis er det adkomst til leiligheten via felles oppgang med malte vegg-/takflater og betong trapp med terrazzo i trinn og reposer.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse.
Balkonger, terrasser ol.	
Beskrivelse:	Adkomst fra stue til en syd/-østvendt innglasset balkong med teppe på gulv på ca. 8 m². Balkongen er forøvrig utstyrt med downlights.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Balkong med tiltenkt funksjon. Innglassede balkonger generelt, er å betrakte som S-ROM. Innglassingen kan være i form av enkle glass, isolerglass, glass med smale lufteåpninger mellom glassene eller skyvbare glassfelter som kan åpnes/lukkes.

Bad - Andelsleilighet	
Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.	
Overflater på innvendige gulv - 9. etasje / Bad/wc	
Beskrivelse:	Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflater med normal bruksslitasje. Synlig membran i sluk. Målt fall fra gulv ved terskel til topp slukrist på 26 mm med en avstand på 60 cm, fall i fra hjørner i dusjsone til topp slukrist på 10 mm.
Overflater på innvendige vegger - 9. etasje / Bad/wc	
Beskrivelse:	Overflater er belagt med fliser.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflater med normal bruksslitasje. Det blir foretatt et fuktsøk med protimeter surveymaster på utsatte områder med normale verdier.

Overflater på innvendig himling - 9. etasje / Bad/wc	
Beskrivelse:	Overflater er belagt med senket og malt gipshimling med innfelte downlights.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflater med normal bruksslitasje. TG: 1

Innredning og garnityr for våtrom - 9. etasje / Bad/wc	
Beskrivelse:	Baderomsinnredningen er bestående av servant med skuffeseksjon, speilskap med overlys, vegghengt klosett, dusjhjørne med svingbare glassvegger og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innredning med normal bruksslitasje. TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 9. etasje / Bad/wc	
Beskrivelse:	Skjulte vannrør, avløpsrør av plast og pvc-sluk med klemring i dusjsone. Samleskap for forbruksvann og gulvvarme er plassert i vegg over klosett med overløp ført inn på baderom.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takstmannen ikke er autorisert på VVS-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann. TG: 1

Luftbehandling, generelt - 9. etasje / Bad/wc	
Beskrivelse:	Naturlig avtrekk med koppventil i tak og tilluft via spalte under dør på 19 mm.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke utført funksjontesting av ventilasjon, men den antas og fungere tilfredsstillende.

Annet - 9. etasje / Bad/wc	
Beskrivelse:	Baderom ble pusset opp i regi av borettslaget i 2014.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke fremlagt dokumentasjon på løsninger og utført arbeid på baderom, men det antas at dette finnes hos styret i borettslaget. Takstmannen har ikke kjennskap til oppbygningen av baderommet.

Kjøkken - Andelsleilighet

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning	
Beskrivelse:	IKEA kjøkkeninnredning med ett-speils lakkerte skapfronter, laminat benkeplate med fliser på bakvegg, 1 1/2 oppvaskkum med benkebeslag, 5 x skapfronter med glassfelt, ventilator og innfelte hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, frittstående kjøl/-fryseskap.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innredning med normal bruksslitasje. TG: 1

VVS-installasjoner, generelt - 9. etasje / Kjøkken	
Beskrivelse:	Plast vannrør, avløpsrør av plast og opplegg for oppvaskmaskin i benkeskap på kjøkken.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det anbefales alltid å etablerer lekkasjesikring på vanninnstalasjoner i rom uten sluk eller vantett sjikt. Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann. TG: 1

Matrikkel: Gnr 159: Bnr 210
Andre oppl.: Leil.nr: 9140 Andelsnr: 563
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Mellombølgen 143, 1157 OSLO

Takstpartner Hosle
Feltspatveien 39, 1155 OSLO
Telefon: 984 83 118

Innvendige overflater - Andelsleilighet

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige gulv	
Beskrivelse:	Overflater er belagt med fliser og gulvvarme på baderom, fliser i entré ellers laminat i øvrige rom.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflater med normal bruksslitasje. TG: 1

Overflater på innvendige vegger	
Beskrivelse:	Overflater er belagt med fliser på baderom, malte takplater i stue ellers malte slette flater i øvrige rom.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflater med normal bruksslitasje. TG: 1

Overflater på innvendig himling	
Beskrivelse:	Overflater er belagt med senket og malt gipshimling med innfelte downlights på baderom og i entré ellers malte slette flater i øvrige rom.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av puss/betong, malt er 12 - 20 år. Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflater med normal bruksslitasje. TG: 1

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Andelsleilighet

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Luftbehandling, generelt	
Beskrivelse:	Boligen har naturlig avtrekk via ventiler i yttervegg og til sjakt, tilluft via spalteventiler over vinduer.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke utført funksjontesting av ventilasjon, men den antas og fungere tilfredsstillende.

Varme, generelt	
Beskrivelse:	Leiligheten er oppvarmet med gulvvarme på baderom og sentralfyr med radiatorovner.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Varmeinstallasjoner er ikke funksjontestet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler. TG: 1

Brannslokking, generelt	
Beskrivelse:	Brannslokningsapparat og røykvarslere i leiligheten.
Tilstandsvurdering:	Tilfredsstillende varsling og slukkeutstyr. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Elektriske anlegg - Andelsleilighet

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt	
Beskrivelse:	Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles oppgang.
Tilstandsvurdering:	Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.

Alarm- og signalsystemer, generelt	
Beskrivelse:	Dørcalling med åpner. Get kabel tv AS er leverandør av kabel-TV tjenester med bredbånd til borettslaget.
Tilstandsvurdering:	Det tekniske anlegget er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved det tekniske anlegget eller funksjoner i boligen.

Annet - Andelsleilighet

Annet	
Beskrivelse:	Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes boligselgerforsikring eller ikke.
Dersom det skal tegnes boligselgerforsikring må siste side også fylles ut av både megler og selger.

SALGSOBJEKT

- ☐ Enebolig
- ☐ Hytte/Fritidsbolig
- ☐ To/Flermannsbolig
- ☑ Andelsleilighet
- ☐ Annen bolig
- ☐ Tomt
- ☐ Rekkehus
- ☐ Selveierleilighet
- ☐ Boliger som ikke er as is

Det må foreligge Tilstandsrapport Bolig (TB) i følgende tilfeller:
- Alle typer frittliggende eneboliger med eget gnr./bnr. og evt. snr. og evt. fnr. (også rekkehus, tomannsbolig, og fritidseiendom) ved:
- Salg for dødsbo og andre tilfeller der selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen/ubebodd av selger siste 12 mnd.
- Oppgjørs-/honoraroppdrag
- Salg av kombinasjonseiendommer.

Det er aldri krav til TB ved salg av leiligheter (andel, aksje og selveier).
Dersom TB ikke foreligger etter kravene i vilkårene pkt. 5.1, kan Protector Forsikring ASA nedsette ansvaret, jf. FAL §4-8.
Tilstandsrapport skal ikke være eldre enn 6 måneder. Ved avvik kan selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL 4-8.

Gnr.	Bnr.	Snr. / Andelsnr. / Aksjenr.	Festenr./Leilnr.	Org.nr Andel./Aksje.
159	210	563		948976242

Adresse: Mellombølgen 143 — Postnr.: 1157
Sted: OSLO — Kommune: OSLO

Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.?	Hvis NEI: Krav til BSR/TB på objekter med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og fritidseiendom)
	06.2008	Snart 11år	Ja	

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)

Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råtedekning? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

Polise-/avtalenr.

☐ Ved dødsbo/ved fullmakt, kryss her

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares, men egenerklæringen skal foreligge. **NB! Krav til BSR/TB på objekter med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og fritidseiendom).**

Hjemmelshavers navn

SELGER (1)

Etternavn	Fornavn
Simsek	Ferhat

Tlf.privat	Mobil	E-post
	+4798498072	simsek066@hotmail.com

Ny adresse	Postnr.	Sted
Mellombølgen 143	1157	OSLO

SELGER (2)

Etternavn	Fornavn
Simsek	Merve

Tlf.privat	Mobil	E-post

Ny adresse	Postnr.	Sted
Mellombølgen 143	1157	OSLO

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier (hjemmelshaver), bes grunnen oppgitt

SPØRSMÅL OM EIENDOMMEN

Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, feil eller lekkasje ved sluk, membran/tettesjikt eller andre steder?
☐ Ja ☑ Nei — Kommentarer:

1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid eller oppussing på bad/våtrom siste 10 år?
☑ Ja ☐ Nei — Redegjør for dette: Obos prosjekt november 2014 - nytt bad i regi av borettslaget

1.2. Er arbeidet utført av faglært?
☑ Ja ☐ Nei — Redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når: Totalt renovering av alle bad i pynten borettslag, utført av bygg entreprenøren Sansbygg i november 2014

1.3. Foreligger det dokumentasjon på disse arbeidene?
☑ Ja ☐ Nei — Redegjør for dette: Dokumentasjoner kan etterspørres hos obos/pynten borettslag

1.4. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?
☐ Ja ☑ Nei — Kommentarer:

2. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lignende?
☐ Ja ☑ Nei — Kommentarer:

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?
☐ Ja ☑ Nei — Kommentarer:

3.1. Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år?
☐ Ja ☑ Nei — Kommentarer:

3.2. Er arbeidet utført av faglært?
☐ Ja ☐ Nei — Kommentarer:

3.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?
☐ Ja ☐ Nei — Kommentarer:

4. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Ja ☑ Nei — Kommentarer:

5. Kjenner du til om det er/har vært skadedyr i boligen, f. eks. rotter, mus, maur og lignende?
☐ Ja ☑ Nei — Kommentarer:

6. Kjenner du til om det er/har vært, insekter som f.eks pelsbille eller skjeggkre (herunder perlekre, sølvkre eller tilsvarende) i boligen/sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☑ Nei — Kommentarer:

7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, også svertesopp, råteskader eller fukt i boligen?
☐ Ja ☑ Nei — Kommentarer:

8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje?
☐ Ja ☑ Nei — Kommentarer:

8.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse / garasje / tak / fasade siste 10 år?
☐ Ja ☑ Nei — Kommentarer:

8.2. Er arbeidet utført av faglært?
☐ Ja ☐ Nei — Kommentarer:

8.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?
☐ Ja ☐ Nei — Kommentarer:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget, f.eks. gjentagende sikringsbrudd, svimerker, varmgang eller lignende?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

9.1. Kjenner du til om det er utført kontroll på el-anlegg fra offentlig myndighet, Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller evt. andre tilsvarende kontrollinstanser?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

9.2. Kjenner du til om elektriske arbeider/elektrisk anlegg i boligen er utført av en godkjent elektroinstallatør?

☑ Ja ☐ Nei Spesifiser firma eller andre kjente punkter: Elektro Sivert Installasjon AS, nytt sikringsskap i regi av borettslaget, sluttført juni 2013.

9.3. Kjenner du til om arbeider er utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglærte?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når: I 2017 ble det installert downlights i gangen. Arbeidet ble utført av en venn som er elektriker og har fagbrevutdanning.

9.4. Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av el-anlegget?

☑ Ja ☐ Nei ☐ Deler Kommentarer: Alt av erklæringer for el-anlegget som er gjort i regi av borettslaget ligger i en mappe i boligen.

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

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

10.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp siste 10 år?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for dette: Obos prosjekt, i forbindelse med rehabilitering av bad i november 2014.

10.2. Er arbeidet utført av faglært?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når: Totalt renovering av bad, Sansbygg november 2014

10.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

11. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, offentlig vedtak eller uoffisielle rettigheter/forpliktelser/varsler/tvister som kan medføre endring i bruk av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, og/eller forslag til dette?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

12. Kjenner du til om det er foretatt endringer i boligen som avviker fra de opprinnelige plantegningene, f.eks. innredet kjeller, loft, bod, tilbygg/påbygg e.l.?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

12.1. Er dette godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke Kommentarer

13. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav fra f.eks. kommunen eller andre offentlige instanser vedrørende eiendommen, f.eks. oljetank, sentralfyr, septiktank, avløp e.l.?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

14. Selges eiendommen med utleiemulighet, leilighet, e.l.?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

14.1. Er enheten godkjent for varig opphold?

☐ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke Kommentarer

15. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

16. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter / tilstandsvurderinger / boligsalgsrapporter utarbeidet de siste 5 år?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

17. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

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

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

19. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie / økte fellesutgifter?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for dette: Har vært i dialog med pynten borettslag nå nylig. Det skal skiftes ut ringeklokker og porttelefoner i alle leiligheter i borettslaget. Bakgrunn av det prosjektet så vil det bli en minimalt økning i fellesgjelden (ca. litt underkant av 5000,-), men ingen økning i månedlig fellesutgift.

20. Er det andre forhold ved eiendommen som er relevant for kjøper? (De øvrige svarene er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper eller selskap)

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Meglers oppdragsnummer: 84-19-00028

Firma: BN Bolig Avdeling: BN Bolig Stovner

Ansvarlig megler/eiendomsmeglerfullmektig: Arsalan Syed

TEGNING AV BOLIGSELGERFORSIKRING

TIL KJØPER:

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10, gjerne også sammen med en bygningskyndig. Konferer med selger eller eiendomsmegler dersom noen av opplysningene i egenerklæringsskjemaet er uklare, eller dersom det er ønskelig med ytterligere informasjon eller utlevering av rapporter som nevnt i pkt. 16.

TIL SELGER:

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke helt eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf. vilkår for boligselgerforsikring punkt 9 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt boligselgerforsikringstilbud. **Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i** 6 - seks måneder **fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt, og eventuelle endringer må påføres. Prisen ved ny signeringsdato legges til grunn. TB skal fornyes etter 6 mndr. fra rapportdato. Dette er selgers ansvar.**

☑ **Ja, jeg tegner herved boligselgerforsikring**, og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1. november 2018 og produktark om boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Dersom det er mer enn 12 måneder fra tidspunktet for budaksept til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen først i kraft ved overtagelse. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene, jf. pkt. 5 og 6 i vilkårene.

☑ **Jeg bekrefter** at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet, til leietaker, til personer som bor eller har bodd på eiendommen, ektefeller, slektning i opp- eller nedadstigende linje, søsken eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden, eller for øvrig i strid med vilkårenes pkt.6

☑ **Jeg er kjent med** at dersom TB ikke foreligger etter kravene i vilkårene, pkt. 5.1, kan Selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL § 4-8.

☑ **Jeg er innforstått med** at Protector Forsikring ASA i det tilfellet det er tegnet boligselgerforsikring vil innhente dokumentasjon fra eiendomssalget og ta kontakt med alle nødvendige parter ved en eventuell reklamasjonssak. Formålet med innhentingen er å kunne vurdere dekning ifht forsikringsavtalens vilkår. Vi vil oppbevare disse opplysningene til formålet med behandlingen opphører.

☐ **Nei, jeg tegner ikke boligselgerforsikring**, men jeg bekrefter at megler har tilbudt meg å tegne det.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring dersom det er avkrysset for «annet» på salgsobjekttype. Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedadgående linje, søsken, mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen, eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden, eller når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Dette skjema kan kun benyttes ved salg formidlet gjennom megler/advokat som har avtale med Protector Forsikring ASA.

Signert med bankID

Signert av: Simsek, Ferhat 19.03 2019 08:45

NB! Ved oppgjørsoppdrag skal også kjøper signere egenerklæringsskjema: _____

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringsselskapet. Sist endret: 01.11.2018

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

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

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200514999-20 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouedraogo | Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST - MELLOMBØLGEN 143

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Vivi Larsen
For avdelingsenhetsleder

Anatole Ouedraogo
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

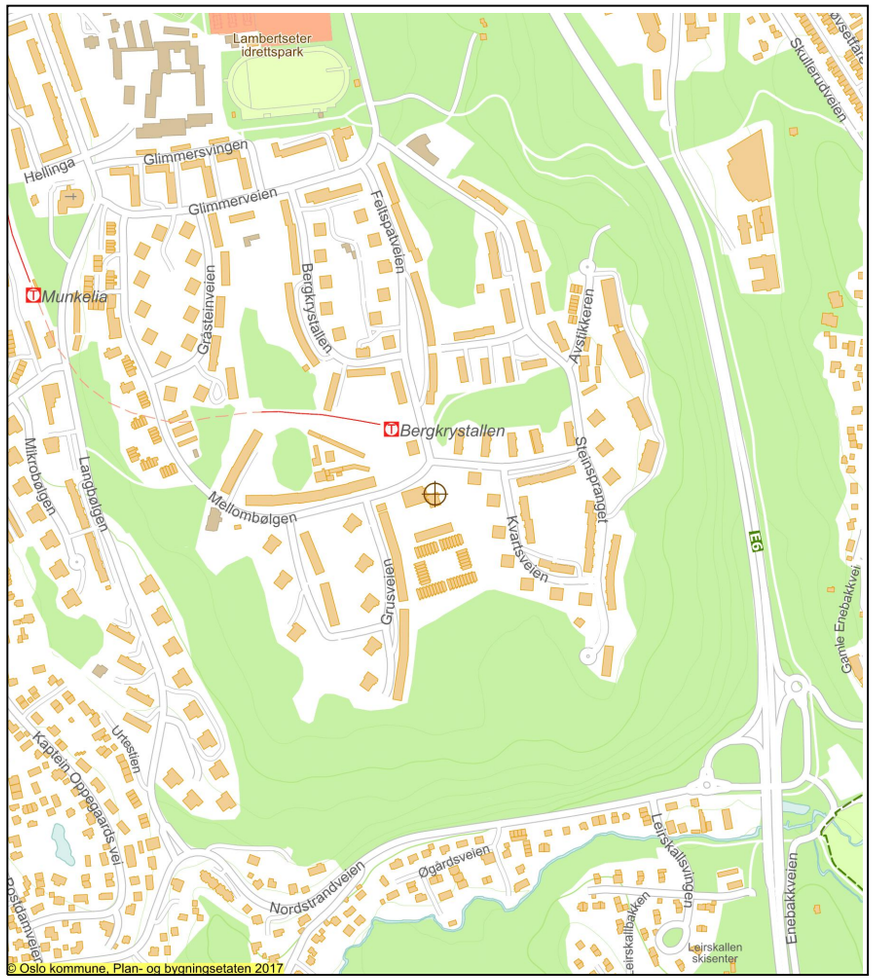
Oversiktskart

Adr.: MELLOMBØLGEN 143

Gnr bnr : 159 / 210

Bydel : NORDSTRAND

Skolekrets (2015/2016): LAMBERTSETER



Dato: 29.03.2019 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Europavei
Kommunal vei
Bolig
Off. bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Pynten Brl. V/Per Olsen
Granittvn. 5

1158 OSLO

Haugen, Frank
Postboks 84 Ellingsrud

1006 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	880100097	93/6046

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Anders Sundt	17. februar 1993

Arbeidssted : 159/0210 MELLOMBØLGEN 143 HØYBLOKK
Byggherre : Pynten Brl. V/Per Olsen, Granittvn. 5, 1158 OSLO
Arbeidets art: FASADEKLEDNING OG NYE VINDUER

FERDIGATTEST

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installsajon av sanitæranlegg, sentralvarme-anlegg, gass og elektrisitet.

Arbeidet var allerede utført når byggetillatelse ble utstedt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Einar Caspersen
Fung. Seksjonsleder

Anders Sundt
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 020 80150

Mellombølgen 143

Nabolaget Pynten - vurdert av 127 lokalkjente

Spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Bergkrystallen T Linje 4N	1 min 0.1 km
Bergkrystallen Linje 1, 4	2 min 0.2 km
Kastellet Linje 18, 19	7 min 2.8 km
Nordstrand stasjon Linje L2	10 min 4 km
Oslo S Totalt 23 ulike linjer	13 min 8.1 km

Skoler

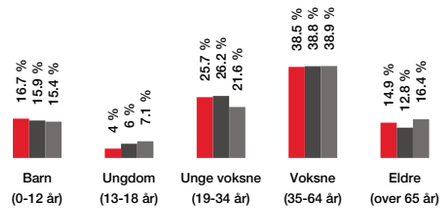
Lambertseter skole (1-10 kl.) 540 barn, 28 klasser	12 min 1 km
Rustad skole (1-7 kl.) 435 barn, 24 klasser	22 min 1.7 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 540 barn, 22 klasser	21 min 1.7 km
Munkerud skole (1-7 kl.) 565 barn, 25 klasser	21 min 1.7 km
Lambertseter videregående skole 825 barn, 30 klasser	7 min 2 km
Ulsrud videregående skole 624 barn	8 min 3.9 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Pynten	5 614	3 182
Oslo og omegn	1 028 278	505 384
Norge	5 942 390	2 682 230

Barnehager

Mellombølgen barnehage (1-5 år) 223 barn, 18 avdelinger	5 min 0.4 km
Steinspranget barnehage (1-6 år)	7 min
Munkelia barnehage (1-6 år) 38 barn, 3 avdelinger	11 min 1 km

Dagligvare

REMA 1000 Mellombølgen	1 min
Kiwi Lambertseter	7 min

Primære transportmidler

1. Tog/T-bane
2. Egen bil
3. Trikk/bybane

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

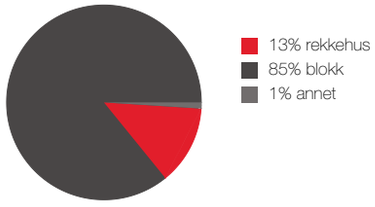
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Sport

Lambertseter fotballanlegg	7 min
Lambertseter Svømmehall	12 min

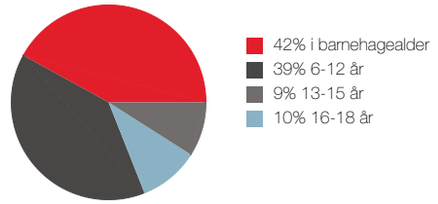
Boligmasse



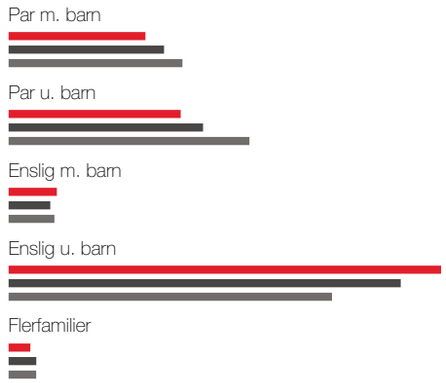
«Kort vei til senter, matbutikker og t-bane/buss. Koselig, rolig område.»

Sitat fra en lokalkjent

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

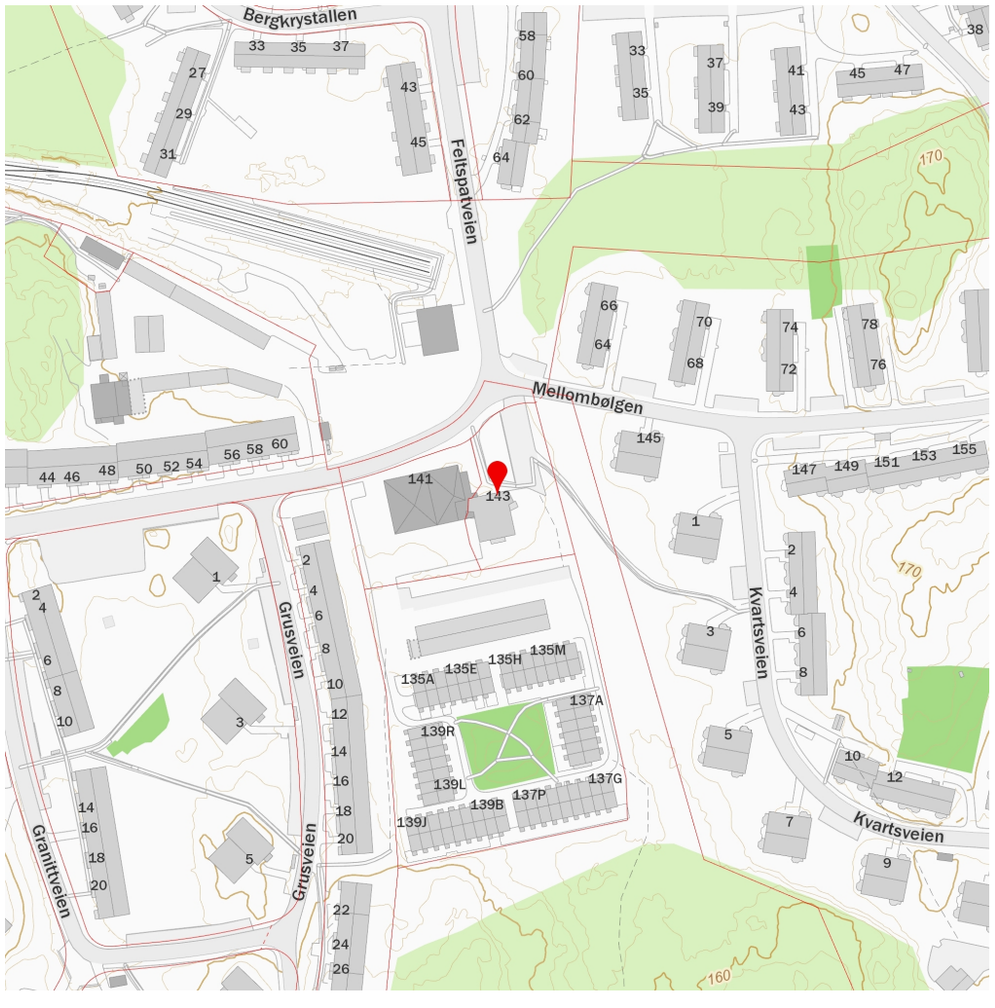


Sivilstand

		Norge
Gift	26%	34%
Ikke gift	58%	52%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller BN Bolig Stovner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller BN Bolig Stovner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller BN Bolig Stovner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

HUSORDENSREGLER

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

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

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

Alminnelige bestemmelser

- Beboere som har biloppstillingsplass/garasje skal parkere på disse plassene. Kjøretøyene skal være registrert. Brudd på dette kan medføre oppsigelse av leiekontrakt for biloppstillingsplass/garasje. Det må ikke parkeres foran oppkjørsler og innganger.
- Fotballsparking og annen ballsport bør i størst mulig utstrekning foregå på ballplassen syd for Granittveien.
- All skyting med sprettert, pil og bue samt all slags skytevåpen er strengt forbudt.
- Grøntanlegg, som plener, busker, trær og blomster må vernes om. Kast ikke papir, stein o.l. og legg ikke mat ut til fugler ***eller andre dyr*** slik at det trekkes rotter til eiendommen.
- I trapperom eller kjellerganger skal det ikke settes sykler, ski, kjelker, barnevogner eller andre uvedkommende ting. Dette skal plasseres i oppbevaringsrommene eller i egen kjeller- eller loftsbod. Barnevogner og rullatorer kan likevel plasseres dersom det gir god passasje. All lek i trapperom, kjeller og loft er forbudt. Oppbevaring av utstyr med forbrenningsmotor samt brannfarlige eller eksplosive væsker er ikke tillatt på loft eller i kjeller.
- Entredører skal lukkes mest mulig hensynsfullt og må ikke nyttes til lufting.
- Utgangsdører, kjeller- og loftsdører skal alltid være låst.
- Lufting og tørking av tøy i vinduer er ikke tillatt. Balkonger må ikke nyttes til lufting eller banking av tøy eller sengeklær, slik at det virker skjemmende. Tøy må ikke ristes i trappegangen.
- Det er ikke tillatt å koble ventilasjon/vifter inn på eksisterende luftekanaler.
- Grilling med elektrisk grill er tillatt på veranda.
- Markiser, vindskjermer eller lignende må ikke settes opp uten godkjenning av styret, eller etter bestemmelser fattet av generalforsamlingen.
- Det tillates ikke private, utvendige radio/TV eller parabolantenner.
- ~~***Vaktmester og styret treffes på telefon 21 90 49 60.***~~

- ~~***Telefax til styret: 21 90 49 63.***~~
- E-post styret: pynten@styrerommet.net
- E-post vaktmester: vaktmester@pynten.no
- Ved skifte av slukpotter, legging av membran, skal dette utføres av godkjente våtromsfagfolk. Ved skifte av slukpotte skal styret kontaktes på forhånd.
- Ved bytte/salg av leiligheten skal det utføres tilstandsrapport for våtrom, dvs rom der vann er tilført. I de tilfeller det ikke er lagt ved slik rapport, eller er utført noen form for godkjent rehabilitering av våtrom, skal dette anføres i salgspapirene.
- Alle leiligheter har fått utlevert godkjent brannslukningsapparat og røykvarsler. Det tilhører beboerens ansvar å sørge for at disse er funksjonsdyktige til enhver tid.
- Det er ikke tillatt å sette møbler, søppel, papp og rester etter trevirke etc i kjeller/loft eller kjellerrom/loftsrom/ganger. Det henvises til brannforskriftene som klart setter grense for hva som kan lagres i slike rom. Hvis denne type lagring påvises, vil styret sørge for bortkjøring for beboers regning!
- Ønskes det å flytte eller rive vegger i leiligheten skal styret først søkes om godkjennelse, og dokumentasjon fra fagkyndig fremlegges.

Bestemmelser om ro i leiligheten

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

Hverdager mellom kl. 08.00-21.00
Lørdager mellom kl. 10.00-18.00
Søn- og helligdager ikke tillatt

Renhold og søppel

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

Overlating av bruk

- Bruksoverlating må godkjennes av styret.
- Brukeren må ikke flytte inn før slik godkjenning foreligger.

- Borettshaveren har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som bruker påfører borettslaget eller dets medlemmer.

Bruk av vaskeriet

- Vaskeriet kan benyttes til følgende tider:

Hverdager fra kl. 08.00 - 22.00 (tørketid til kl. 21.00)
Lørdager fra kl. 08.00 - 20.00 (tørketid til kl. 21.00)
Søn- og helligdager stengt.

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

Vedlikeholdsplikt og forsikringsansvar

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

Andelseiers vedlikeholdsplikt

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

Borettslagets forsikringsansvar

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

Andelshaverens forsikringsansvar

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

Fortolkning

- Forsikringspolisene har høyere prioritet enn disse regler.

Baderomstak

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

Bad

Eiers ansvar

- Vi minner om eiers ansvar når det gjelder lekkasjer og fuktskader i forbindelse med bad/dusj***. ~~Vi har hatt flere vannskader den siste tiden, noe som har medført betydelige utgifter for eiere som ikke har overholdt vedlikeholdsplikten. Hvis det ikke benyttes dusjkabinett eller badekar må man forsikre seg om at gulv og sluk er tett med forskriftsmessig membran etter gjeldene våtromsnorm.~~***

Diverse

- Når skader på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres på en bestemt person, vil vedkommende bli gjort ansvarlig for skaden.
- Vaskemaskiner bør stå i rom med sluk.
- Ved skade i leiligheten – ***ta kontakt med styret ~~på tlf. 21 90 49 60,~~*** eller direkte ***med*** Gjensidige Forsikring på tlf. 03100. Egenandel ved skader skal betales av andelseieren, ***for tiden kr 10.000***,-. Se også under punktet som omhandler vedlikeholdsplikt.
- ~~***Salg av vaskekort til vaskeriet - tirsdager mellom kl. 20.00 og 20.30 i styrerommet i Mellombølgen 50.***~~
- Vi henstiller til beboerne om å følge med på borettslagets hjemmeside: www.pynten.no.
- Klager skal sendes skriftlig til styret.
- Postkasseskilt og skilt ved utvendig ringeknapp skal være etter borettslagets norm. Disse kan bestilles ***på hjemmesiden vår*** eller hver tirsdag mellom kl. 20.00 og 20.30 i styrerommet***, ~~Mellombølgen 50, eller ved å sende en mail til vaktmester@pynten.no , med navn på ny og gammel eier, pluss adresse~~***.
- Nye andelseier***e*** får skiltene gratis.
- Klistrelapper på ringeklokkeskilt og postkasser er IKKE TILLATT og vil bli fjernet.
- Nøkler til utgangsdør kan kjøpes på styrerommet tirsdager mellom kl. 20.00 og 20.30.
- Hver enkelt beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt. Disse reglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

Dyreholdsregler

- Alle dyreeiere er pliktig til å registrere hunden/katten. Dette kan gjøres ved å møte opp hver tirsdag mellom kl. 20.00 og 20.30 i styrerommet, ***~~Mellombølgen 50,~~*** eller ved å sende en mail til pynten@styrerommet.net***~~. Ved innflytting skal eventuelle dyr godkjennes før tillatelse gis.. Så vil styret stå for å innhente nødvendige underskrifter fra beboere i den aktuelle oppgangen, før tillatelse eventuelt gis.~~***
- Hund og katt skal alltid føres i bånd innenfor borettslagets eiendom, samt at den må føres av en person som har kontroll over dyret.
- Det er ikke tillatt å holde mer enn en hund av gangen.
- Hundeeiere er erstatningspliktige for enhver skade som hunden måtte påføre personer eller eiendommen.
- Det er ikke tillatt å holde kamphunder, for eksempel Pitbullterrier.
- Dyreeiere er forpliktet til å sette seg inn i bestemmelser for Oslo kommune.

- (Politivedtektene samt viltlov).
- Ved berettigede klager på dyreholdet, minner vi om at dyrehold er en del av husleiekontrakten, og betraktes som mislighold av denne.
- Alle klager sendes skriftlig til styret for behandling, og eventuelt oversendes til den valgte dyrekomité.
- Innsigelser hvor legeerklæringer fremlegges fra oppgangens beboer/e må respekteres av søker av dyrehold.

Retningslinjer for opprykk til ledig leilighet

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

Vedtatt på generalforsamlingen 17. april 1964 med senere endringer, sist endret på ordinær generalforsamling 19.april 2012.

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Pynten Borettslag

---

- Møtedato: 31.01.2019

Møtetidspunkt: 19.00

Møtested: Lambertseter Kirke

Til stede: 64 andelseiere, 15 representert ved fullmakt, totalt 79 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Siv Heim.

Møtet ble åpnet av Melonie Helgesen

---

1 Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Melonie Helgesen foreslått.
Vedtak: Valgt.

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Valgt.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Siv Heim foreslått, og som protokollvitne ble Hans Jacob Braun og Daniel Jahnsen foreslått.
Vedtak: Valgt.

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent.

--

2 Forslag

Forslag **A** fra styret

Styret foreslår å skifte ut porttelefonanlegget med tilsvarende løsning som vi har i dag. I tillegg vil det være opsjon for beboere til å selv bekoste kameraløsning slik at de kan se hvem som ringer på.

Styrets innstilling:
Styret legger opp infrastrukturen over fellesgjeld og la den enkelte beboer selv velge og bekoste tilvalg som, video, svar-apparat eller høyttalende svar-apparat.

Vedtak: Vedtatt med overveldende flertall

Pynten Borettslag

Forslag **B** fra styret

Styret foreslår å skifte ut vinduene.

Det er igangsatt et forprosjekt på oppgradering av vinduer og verandadører i Pyntens boligblokker. Jamfør vedlikeholdsplan datert 2009 fra Obos Prosjekt .

Det bemerkes her at - Vinduer og verandadører bør byttes ut innen en 3-5-års periode. Normal teknisk levealder på vinduer er 20-25 år.

Mellombølgen 143 (høyblokka) fikk nye vinduer og verandadører i 2015, og vi ønsker nå å fortsette med resten av borettslaget for å fullføre prosjektet.

Styret har i perioden fra 2016 – 2019 styrket borettslagets likviditet for å kunne gjennomføre dette prosjektet uten å belåne 100% av totalkostnaden.

Styret mener at borettslaget nå har de forutsetningene som skal til for å gjennomføre et slikt prosjekt.

Prosjektbeskrivelse:

Skifte ut alle vinduer og verandadører til nye i Granittveien 1-20, Mellombølgen 16-60 og Grusveien 1-44.

Estimert total prosjektkostnad inkl. usikkerhet er MNOK 25.

Styrets innstilling

Styret gis mandat til å belåne 60% av totalt estimert prosjektkostnad. MNOK 15,8 og benytte seg av resterende 40% av borettslaget egenkapital MNOK 9,2.

Styret gis mandat til å gjennomføre vindusprosjektet iht. prosjektbeskrivelse.

Vedtak: Vedtatt med overveldende flertall.

Forslag **C** fra styret

Styret foreslår å opprette byggekomité med honorar.

Styrets innstilling:

Vindusprosjektet er et stort prosjekt å følge opp, og det er blitt vurdert å sette ut hele byggeledelsejobben til et konsulentfirma da byggelederoppgavene går langt utover vanlige styreverv-oppgaver. Styret ønsker imidlertid å følge prosessen nærmere, og foreslår derfor å opprette en byggekomité isteden. På den måten ønsker vi å oppnå mer kontroll over prosjektet og et bedre arbeid med kommunikasjonen ut til beboerne. I tillegg tror vi at vi kan spare penger ved å følge opp prosjektet på egenhånd. Byggekomitéen vil bestå av 2-3 personer.

Vi ønsker at det settes av kr. 100 000,- til komiteen, som vil skrive timer og kun belastes etter medgått tid.

Benkeforslag fra styret: Byggehonoraret settes inntil kr. 200 000,- med fortløpende utbetaling etter timelister.

Vedtak: Vedtatt med overveldende flertall.

-
Møtet ble hevet kl.: 2. Protokollen signeres av

Møteleder
Melonie Helgesen /s/

Fører av protokollen
Siv Heim /s/

Protokollvitne
Hans Jacob Braun /s/

Protokollvitne
Daniel Jahnsen /s/

Vedlegg

Utskiftning av vinduer og verandadører i Pynten BRL.

Det er igangsatt et forprosjekt på oppgradering av vinduer og verandadører i Pyntens boligblokker. Jamfør vedlikeholdsplan datert 2009 fra Obos Prosjekt .
Det bemerkes her at - Vinduer og verandadører bør byttes ut innen en 3-5-års periode.
Normal teknisk levealder på vinduer er 20-25 år.
Mellombølgen 143 (høyblokka) fikk nye vinduer og verandadører i 2015, og vi ønsker nå å fortsette med resten av borettslaget for å fullføre prosjektet.
Styret har i perioden fra 2016 – 2019 styrket borettslagets likviditet for å kunne gjennomføre dette prosjektet uten å belåne 100% av totalkostnaden.
Styret mener at borettslaget nå har de forutsetningene som skal til for å gjennomføre et slikt prosjekt.

Prosjektbeskrivelse:
Skifte ut alle vinduer og verandadører til nye i Granittveien 2-20, Mellombølgen 16-60 og Grusveien 2-44.
Etablere byggekomite, som godtgjøres etter medgått tid med ett øvre tak på 250k kroner.
Estimert total prosjektkostnad inkl. usikkerhet er MNOK 25.

Vedtak
Styret gis mandat til å belåne 60% av totalt estimert prosjektkostnad. MNOK 15,8 og benytte seg av resterende 40% av borettslaget egenkapital MNOK 9,2.
Styret gis mandat til å gjennomføre vindusprosjektet iht. prosjektbeskrivelse.

Vh Styret.

Pynten borettslag.

Porttelefon Pynten borettslag

Etter vurdering fra styret må vi sette inn tiltak vedrørende porttelefoni systemet vårt. Styret har over tid sett skalerende kostnader rundt reparasjon/retting av feil, og må ta grep.

Årsaken er at eksisterende kabling er gammel, tydelig tegn på tretthets brudd og trengs å byttes ut. Å feil søke og rette på dette er både dyrt, samt, så lapper vi bare på eksisterende problem, uten å løse noe permanent. Dermed så ser vi behov for at det bør legges opp ny kabel frem til hver leilighet og det må legges opp en ny infrastruktur. Låsesmed og feilsøking koster store summer for hver gang vi bestiller de, og det løser ingenting, foruten om det ene problemet som blir meldt for en kort stund.

Styret har hatt en løpende diskusjon rundt å rehabilitere fasaden rundt dørmiljøet vårt, her er kostnads bilde pr, skivende stund for høyt og vil ikke behjelpe nåværende utfordring med porttelefon. Datek installasjon as har blitt valgt tilbyder etter en nøye vurdering av flere tilbud, med Aiphone produkter. Begge er kjente leverandører i sitt fagfelt og gir oss 5 års garanti på alt arbeid og komponenter. I forbindelse bytte ny kabel velger vi samtidig å kontrollere og rette alle feil ved låskasser og døråpnere, samtidig som vi legger opp en infrastruktur for at det skal være mulig å ha video bilder fra dørstasjonen til leiligheten, med integrert adgangskontroll.
Estimert kost ink, sikkerhet. Kr. 2 000 000,-

Styret har valgt å legge opp infrastrukturen over fellesgjeld og la den enkelte beboer selv velge og bekoste tilvalg som, video, svar-apparat eller høyttalende svar-apparat. I den infrastrukturen som går over fellesgjelden vil følgende være inkludert;

1) Ny kabling fra dørstasjon til hver leilighet , som er kompatibel med ny dørstasjon ved inngangen med videomodul, og ny bakplate. Dette sikrer forutsigbare kostnader over tid og 5 års garanti, og forhåpentligvis tilnærmet problemfritt vedlikehold i flere tiår
2) Adgangskontroll slik at vi kan få kontroll på hvem som har adgang til oppgangene og få bukt med utfordringene med nøkler på avveie. Hver beboer vil få en adgangstag som vil erstatte den nøkkel.
3) Lavtalende svar apparat tilsvarende det dere har i dag, men kompatibelt med det nye systemet.

Tilvalg

1) Video svar apparat i 3.5 eller 7 tommer
2) Høyttalende svar apparat uten taster.

Alle svar apparat vil bli byttet 1-1 alle andre ønsker kan etterkommes, men vil bli et tillegg hver beboer selv må avklare med montørene
Hva krever en slik utskifting av dere som bebeoer?
Dere vil få et varsel med 14 dager og en tid og dato dere må være hjemme, Datek installasjon vil selv varsle beboerne og suksessivt ta en og en oppgang etter tur- Det er viktig dere er hjemme på den datoen som blir satt slik at arbeidet kan gå sømløst, og brudd på dette vil bli et tillegg til deg som beboer du selv må bekoste. Vi anslår at hele utskiftingen vil ta 3mnd tid og ser oss fornøyd med endelig ha funnet en løsning på porttelefoni, låser og adgangskontroll.

Vh Styret Pynten borettslag

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III • 417200

æ TB/NU.

KOPI

Oslo, den 15-9-1965.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

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

Journalnr.
58/2307.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
7-5-1963.

Bygningens art
Forretningsgård med beboelse.

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

Byggemelder
Arkitekt Hakon Odd Holth, Helgesens gate 14, Oslo.

Ansvarshavende
Murmester Ola Nafstad, Louises gate 28, Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

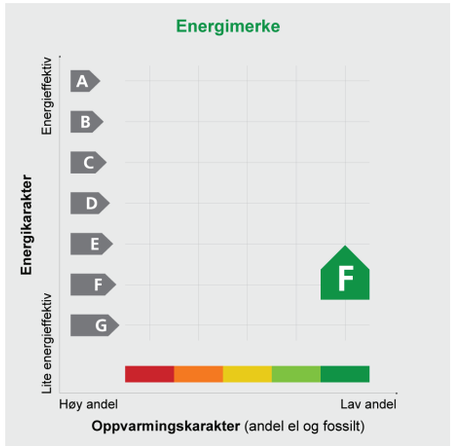
Distriktsingeniør
T. Busch

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Mellombølgen 143
Postnr	1157
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	9140
Gnr.	159
Bnr.	210
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-988515
Dato	01.04.2019



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.

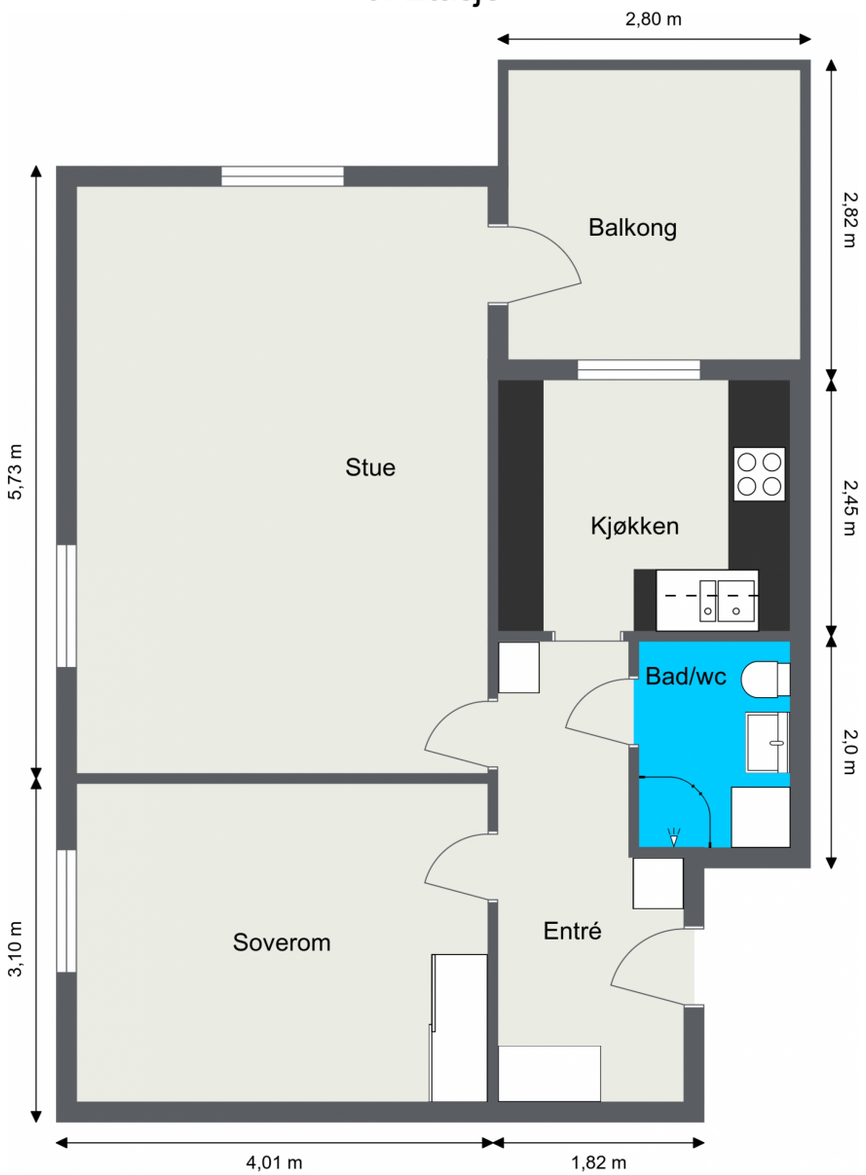
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Mellombølgen 143
9. Etasje



Planskissen kan avvike noe fra leiligheten.
Skissen er kun ment som ett vedlegg til takstrapporten.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SansBygg AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

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

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

Byggeplass:	MELLOMBØLGEN 143	Eiendom:	159/210/0/0
Tiltakshaver:	Pynten borettslag	Adresse:	Mellombølgen 50, 1158 OSLO
Søker:	SansBygg AS	Adresse:	Postboks 84 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - MELLOMBØLGEN 143

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

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

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

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.05.2015 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Kenneth Berge	Grusveien 40
Nestleder	Melonie Helgesen	Enebakkveien 230 G
Styremedlem	Glenn Roar Høye	Odins Vei 26 D
Styremedlem	Tina Jørgensen	Mellombølgen 56
Styremedlem	Even Skyrud	Grusveien 5
Varamedlem	Nicolay Grove	Grusveien 44
Varamedlem	Susanne Helland Vedvik	Mellombølgen 28

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Glenn Roar Høye	Odins Vei 26 D
Melonie Helgesen	Enebakkveien 230 G
Varadelegert	
Bjørn Kenneth Berge	Grusveien 40

Valgkomiteen

Frank Haugen	Mellombølgen 52
Miriam Susanna Myhra	Granittveien 5

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Pynten Borettslag
Borettslaget består av 567 andelsleiligheter.
Pynten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 948976242, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Granittvn 1-5 2-20
Grusvn 1-5 2-44
Mellombølgen 16-60
Mellombølgen 143

Gårds- og bruksnummer :
159 137 210

Første innflytting skjedde i 1963. Tomten, kjøpt i 1986 er på 78 232 m2.

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Pynten Borettslag har 3 ansatte. Det er ikke rapportert om skader eller ulykker i 2017.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter
Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 24 733 213.
Dette er litt høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte inntekter på antenneanlegg.
Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd fra Oslo kommune (142 000 til utvidelse av heisdør), lokalleie og automatpenger.

Kostnader
Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 16 403 185.
Dette er kr 349 815 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere utgifter til forsikring/reforhandlet forsikringsavtale.

Resultat
Årets resultat på kr 5 877 307 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2017 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen. Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er dermed uendret.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2017 kr 10 728 622 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2018.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 740 000 til større vanlig vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september 2017. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2017.

Forsikring
Forsikringspremien for 2018 har gått ned med ca. 20 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pynten borettslag. Styret har i 2017 reforhandlet forsikringsavtalen.

Lån
Pynten Borettslag har to lån, et i Handelsbanken og et i Obos banken.
Førstnevnte har 2,05 % i flytende rente, og en gjenværende løpetid på ca. 27,5 år.
IN-lånet har 2,8% i flytende rente, og vil være nedbetalt om ca. 11 år.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)
Driftskonto 0,15 % p.a
Sparekonto 0,65 % p.a

Forretningsførerhonorar
Forretningsførerhonoraret for 2018 utgjør kr 293 713 eks. mva.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2018.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2018.

Felleskostnadene ble justert med 2 % fra 01.02.2018. Dette er gjort på bakgrunn av normal KPI (konsumprisindeks) regulering.

De økte felleskostnadene i 2018 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

pwc

Til generalforsamlingen i Pynten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Pynten Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 5 877 307. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten herunder budsjettallene som presenteres sammen med årsregnskapet, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

PricewaterhouseCoopers AS, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 23. mars 2018
PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

83 PYNTEN BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.
Årsregnskapet 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 avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**4 638 632**	**5 440 609**	**4 638 632**	**10 728 622**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 877 307	897 264	5 476 000	5 484 000
Tilbakeføring av avskrivning	16	333 477	351 842	400 000	350 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	21	-3 503 492	-2 025 949	-3 458 000	-3 577 225
Kapitalutvidelse ny andel		3 393 863			
Red. annen langs. gjeld		-18 000	-23 850	0	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		7 900	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 165	-1 284	0	0
Investering i aksjer/andeler		100	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**6 089 990**	**-801 977**	**2 418 000**	**2 256 775**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**10 728 622**	**4 638 632**	**7 056 632**	**12 985 397**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		12 292 017	5 775 829		
Kortsiktig gjeld		-1 563 394	-1 137 197		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**10 728 622**	**4 638 632**		

83 - PYNTEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		189 059	188 941	188 832	188 832
Innkrevde felleskostnader	2	23 995 534	24 071 086	24 115 168	24 405 168
Antenneanlegg		300 326	108 174	100 000	140 000
Andre inntekter	3	248 294	1 029 155	125 000	80 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**24 733 213**	**25 397 356**	**24 529 000**	**24 814 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 154 511	-1 123 972	-2 003 000	-1 978 000
Styrehonorar	5	-600 000	-600 000	-600 000	-600 000
Avskrivninger	16	-333 477	-351 842	-400 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-15 405	-34 600	-20 000	-20 000
Andre honorarer		-15 000	-10 000	-10 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-361 715	-352 895	-355 000	-368 000
Konsulenthonorar	7	-266 854	-912 624	-350 000	-330 000
Kontingenter		-113 000	-113 000	-113 000	-113 000
Drift og vedlikehold	8	-3 428 614	-8 440 654	-3 414 000	-2 740 000
Forsikringer		-777 210	-754 746	-1 143 000	-562 000
Kommunale avgifter	9	-2 781 472	-2 780 389	-2 780 000	-2 972 000
Energi/fyring	10	-3 271 613	-2 832 868	-2 250 000	-3 500 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 440 877	-1 874 502	-1 700 000	-1 350 000
Andre driftskostnader	11	-1 843 438	-1 737 100	-1 615 000	-2 191 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-16 403 185**	**-21 919 191**	**-16 753 000**	**-17 089 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**8 330 027**	**3 478 164**	**7 776 000**	**7 725 000**
DRIFTSRESULTAT		**8 330 027**	**3 478 164**	**7 776 000**	**7 725 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	142 007	115 648	25 000	25 000
Finanskostnader	13	-2 594 728	-2 696 549	-2 325 000	-2 266 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 452 720**	**-2 580 901**	**-2 300 000**	**-2 241 000**
ÅRSRESULTAT		**5 877 307**	**897 264**	**5 476 000**	**5 484 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		5 877 307	897 264		

83 - PYNTEN BORETTSLAG

BALANSE

	Note	2017	2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	79 642 186	79 642 186
Tomt		3 317 379	3 317 379
Andre varige driftsmidler	16	2 326 965	2 660 442
Øremerkede bankinnskudd	27	180 467	179 302
SUM ANLEGGSMIDLER		**85 466 996**	**85 799 308**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	1 794
Kundefordringer		981	1 595
Kortsiktige fordringer	17	762 539	2 890
Driftskonto OBOS-banken		4 234 133	3 269 015
Skattetrekkskonto OBOS-banken		20 406	31 297
Innestående i andre banker		248 723	252 014
Sparekonto OBOS-banken III		7 025 235	2 217 224
SUM OMLØPSMIDLER		**12 292 017**	**5 775 829**
SUM EIENDELER		**97 759 013**	**91 575 138**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 564 * 100		56 600	56 500
Annen innskutt egenkapital	19	3 393 863	0
Udekket tap	20	-38 943 031	-44 820 339
SUM EGENKAPITAL		**-35 492 568**	**-44 763 839**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	126 994 337	130 497 829
Borettsinnskudd	22	4 605 700	4 597 800
Annen langsiktig gjeld	23	88 150	106 150
SUM LANGSIKTIG GJELD		**131 688 187**	**135 201 779**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	1 794
Leverandørgjeld		1 323 776	885 532
Skyldig til offentlige myndigheter	24	47 838	63 161
Påløpte renter		30 652	33 040
Påløpte avdrag		12 096	11 760
Garasjeregnskap		49 772	31 772
Annen kortsiktig gjeld	25	99 260	110 138
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 563 394**	**1 137 197**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**97 759 013**	**91 575 138**

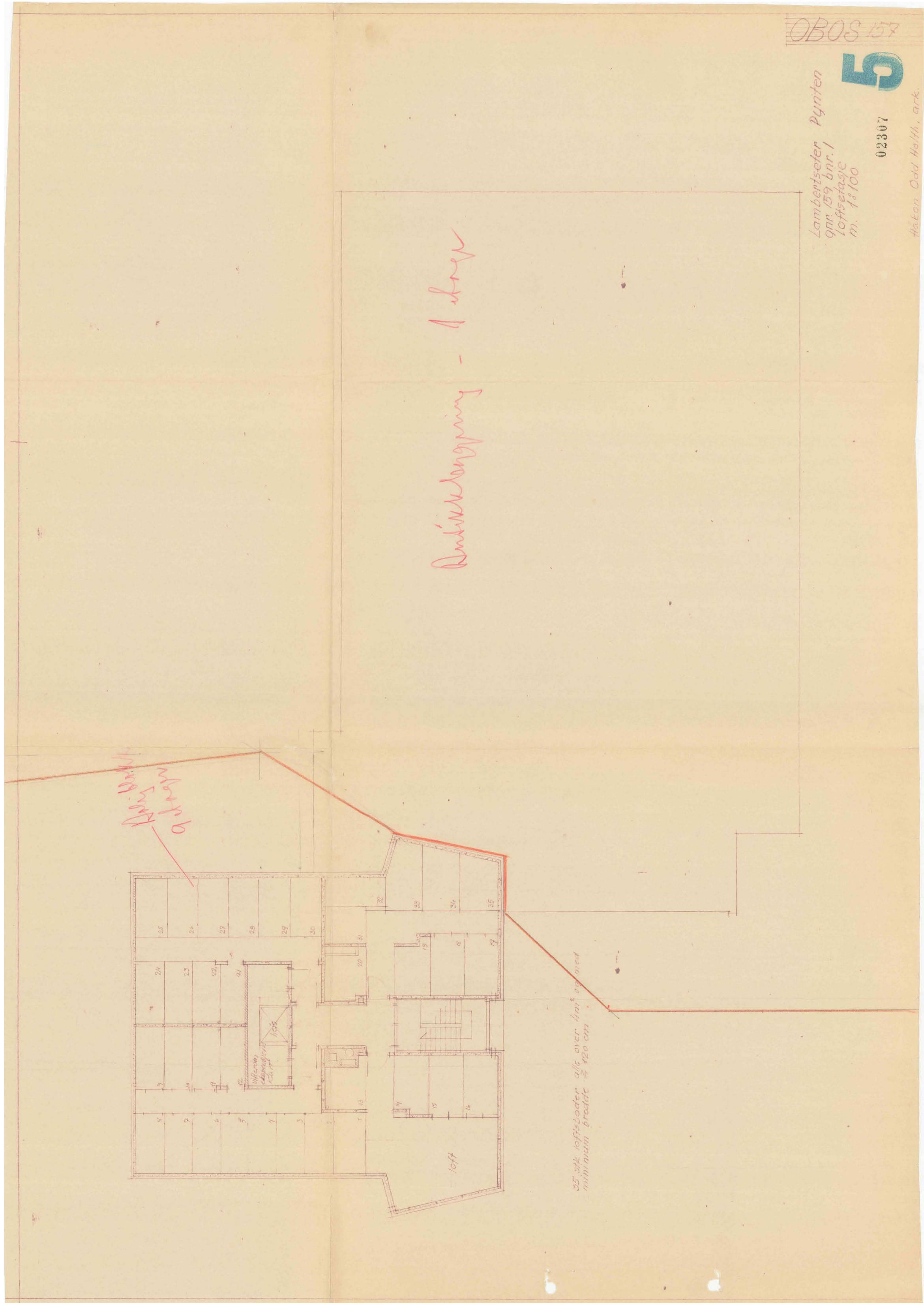
Pantstillelse	26	138 325 000	142 913 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2018,

STYRET I PYNTEN BORETTSLAG

Bjørn Kenneth Berge /s/ Glenn Roar Høye /s/ Tina Jørgensen /s/

Even Skyrud /s/ Melonie Helgesen /s/


OBOS 157
5
Lambertseter Pynten
gnr. 159 bnr. 1
loftsetasje
m. 1:100
02307
Håkon Odd Holth, ark.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Integrasjon
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Dato: 29.03.2019

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86378013
41891 / 41891STINTGR

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Grutle, Svein

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.159 BNR. 210

Vi viser til bestilling av 20190329 for MELLOMBØLGEN 143.

GNR. 159 BNR. 210

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.01.1963.

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

2091 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

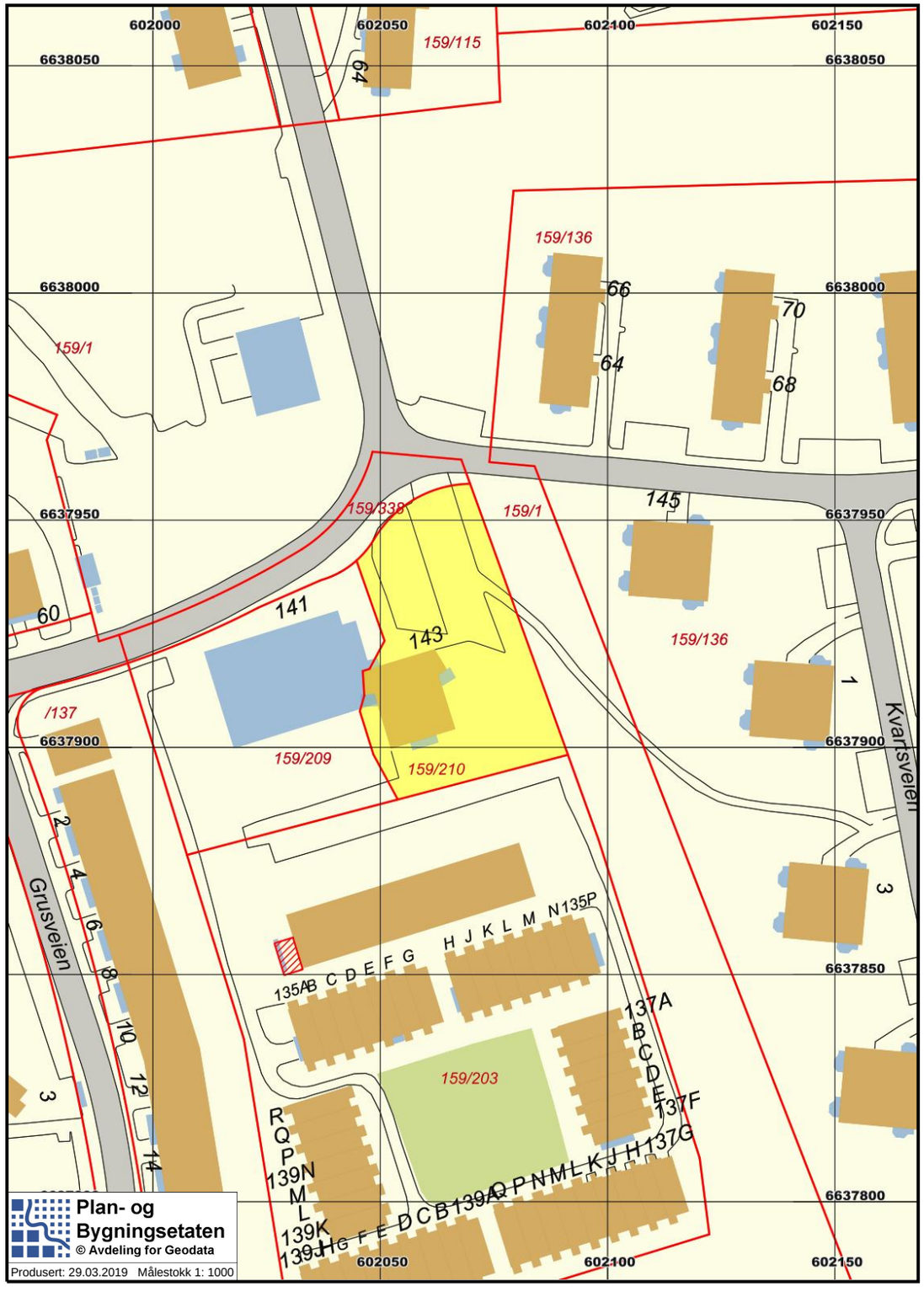
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

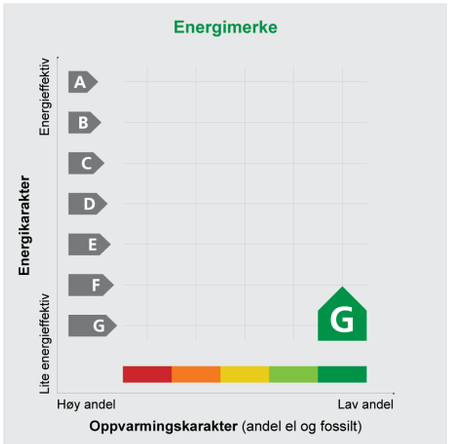
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Mellombølgen 143
Postnr	1157
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	563 /
Gnr.	159
Bnr.	210
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-989867
Dato	03.04.2019



Innmeldt av	Ferhat Simsek

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 i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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

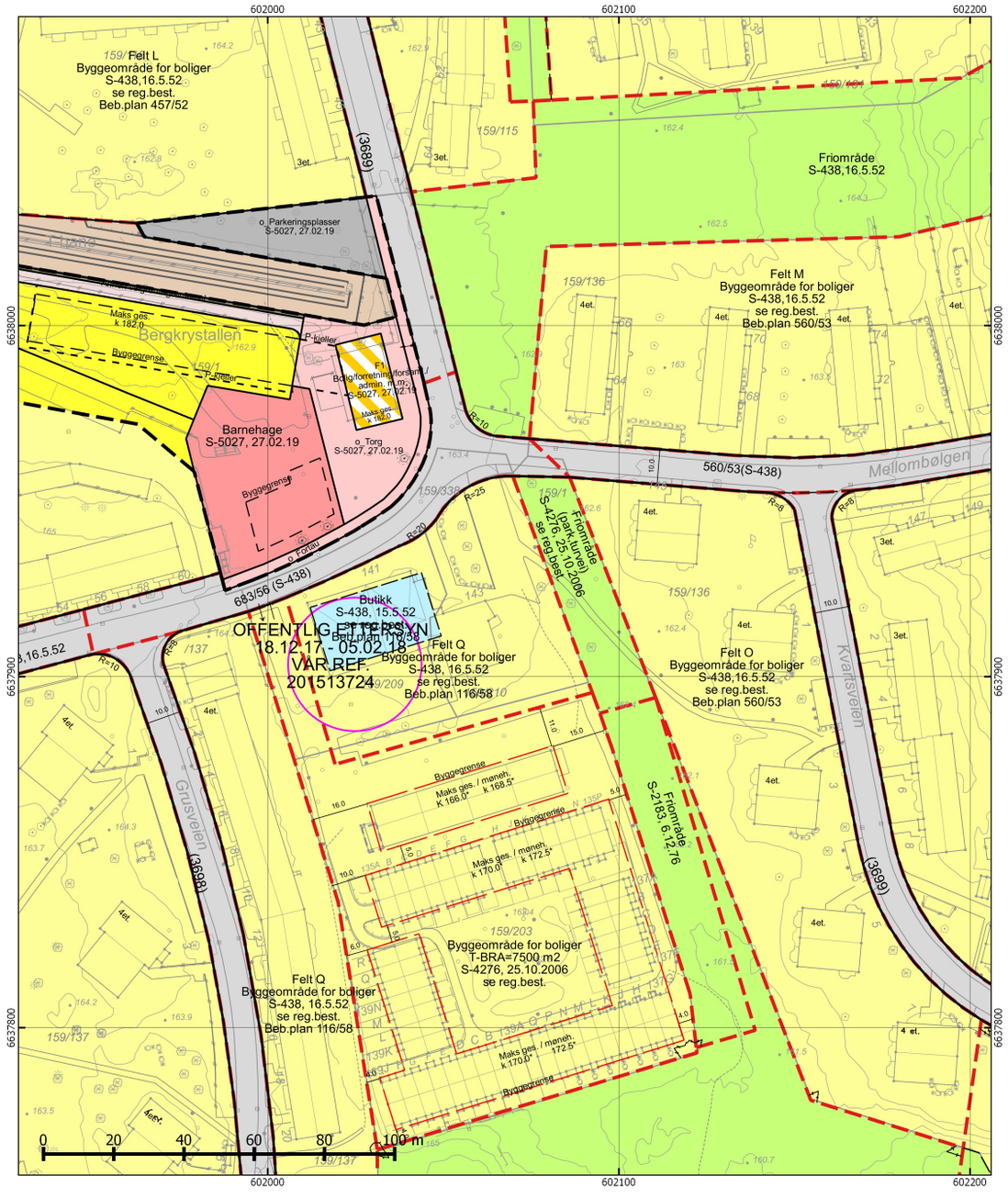
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Plan- og bygningsetaten	Adresse: MELLOMBØLGEN 143	*=Kotehøyde med OLH som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til regulert kotehøyde.	
Dato: 29.03.2019	Gnr/Bnr: 159/210	PlottID/Best.nr: 106432 / 86378013	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
Bruker: svgr	Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning Kan ikke brukes til byggesak	Deres ref.: 41891 / 41891STINTGR	
Målestokk 1:1000		Kommentar:	© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune Se tegnforklaring på eget ark
Ekvidistanse 1m		Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17	
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32	Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1. I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2	Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.	
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000			
Originalformat: A3			



Plan- og bygningsetaten	Adresse: MELLOMBØLGEN 143	*=Kotehøyde med OLH som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til regulert kotehøyde.	
Dato: 29.03.2019	Gnr/Bnr: 159/210	PlottID/Best.nr: 106432 / 86378013	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
Bruker: svgr	Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning Kan ikke brukes til byggesak	Deres ref.: 41891 / 41891STINTGR	
Målestokk 1:1000		Kommentar:	© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune Se tegnforklaring på eget ark
Ekvidistanse 1m		Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17	
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32	Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2. I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1	Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.	
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000			
Originalformat: A3			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2080 - Parkering

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense

- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

Plan- og bygningsetaten	Adresse: MELLOMBØLGEN 143	PlottID/Best.nr: 106432 / 86378013	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
Dato: 29.03.2019	Gnr/Bnr: 159/210	Deres ref.: 41891 / 41891STINTGR	
Bruker: svgr	Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning Kan ikke brukes til byggesak	Kommentar:	© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
Målestokk 1:1000			
Ekvidistanse 1m		Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17	
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32		Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort)	
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000			
Originalformat: A3			

Vedtekter

for Pynten borettslag org nr 948976242
vedtatt på generalforsamling den 26.04.2006. Endret 19.04.2012 og 25.04.2013.

1. Innledende bestemmelser 3

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

2. Andeler og andelseiere 3

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

3. Forkjøpsrett 4

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

4. Borett og overlating av bruk 4

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

5. Vedlikehold 5

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet 6

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse 7

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

8. Styret og dets vedtak 7

8-1 Styret 7
8-2 Styrets oppgaver 7
8-3 Styrets vedtak 8
8-4 Representasjon og fullmakt 8

9. Valgkomite 8

9-1 Valgkomite 8
9-2 Valgkomiteens oppgaver 8

10. Generalforsamlingen 8

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

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern 10

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene 10

12-1 Vedtektsendringer 10
12-2 Forholdet til borettslovene 10

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

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

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

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

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

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

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

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

3. FORKJØPSRETT

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

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

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

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

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

4. BORETT OG OVERLATING AV BRUK

4-1 BORETTEN

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

4-2 OVERLATING AV BRUK

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

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

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

4-3 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

5. VEDLIKEHOLD

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. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 STYRET
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med inntil fire varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år. For de andre medlemmene er funksjonstiden to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 STYRETS OPPGAVER
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 STYRETS VEDTAK
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 REPRESENTASJON OG FULLMAKT
(1) Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9- VALGKOMITE
(1)Borettslaget skal ha en valgkomité som skal bestå av inntil tre representanter valgt av generalforsamlingen. Dersom man ikke er i stand til å velge valgkomité på generalforsamlingen, har styret i borettslaget fullmakt til å oppnevne en valgkomité.
(2) Valgkomiteens formål er å forberede valg av styre og i den forbindelse finne motiverte og kompetente personer til å lede borettslaget.

10. GENERALFORSAMLINGEN

10-1 MYNDIGHET
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10-2 TIDSPUNKT FOR GENERALFORSAMLING
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 VARSEL OM OG INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse innen fristen i 1.ledd.

10-4 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomite
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 MØTERETT
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

10-6 MØTELEDELSE OG PROTOKOLL
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

10-7 STEMMERETT OG FULLMAKT
Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

10-8 VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLINGEN
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

11. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

11-1 INHABILITET
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en 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.

11-2 TAUSHETSPLIKT
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 MINDRETALLSVERN
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

12. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

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

12-2 FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Mellombølgen 143, 1157 OSLO

Gnr 159: Bnr 210
Leil.nr: 9140 Andelsnr: 563
0301 OSLO KOMMUNE
Andelsleilighet

Planskissen kan avvike noe fra leiligheten.
Skissen er kun ment som ett vedlegg til takstrapporten.

SERTIFISERT TAKSTMANN
Håkon Hosle
Telefon: 984 83 118
E-post: haakon@takstpartner.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Takstpartner Hosle
Feltspatveien 39, 1155 OSLO
Telefon: 984 83 118
Organisasjonsnr: 917 380 600

TAKSTPARTNER
TAKSERING I OSLO OG AKERSHUS

Dato befaring: 03.04.2019
Utskriftsdato: 03.04.2019
Oppdrag nr: 959

c487dd

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER
Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN
Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

OM TAKSERINGSFORETAK
Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN
Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING
Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR
Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:
- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN
NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.
I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:
- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER
Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER
- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets bygg og tilstand for fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Leiligheten var møblert på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til

Matrikkel: Gnr 159: Bnr 210
Andre oppl.: Leil.nr: 9140 Andelsnr: 563
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Mellombølgen 143, 1157 OSLO

Takstpartner Hosle
Feltspatveien 39, 1155 OSLO
Telefon: 984 83 118

byggeforskriftenes krav. Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, kun enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter surveymaster. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktindikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført ihht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post er den elektronisk signert.

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en 3-roms andelsleilighet i Mellombølgen 72 på Lambertseter i Oslo.
Boligen fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må alltid påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av en brukt bolig.
Innvendige overflater er belagt med malte huntonittplater, malte slette flater og laminat, flis på gulv. Kjøkkeninnredning med ett-speils lakkerte skapfronter, laminat benkeplate. Flislagt baderom med gulvvarme.
Boligen disponerer to boder hvorav en på loft og en i kjeller. Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer som leies ut etter ventelister. Borettslaget disponerer også 22 plasser til el-bil.
Ellers gateparkering etter stedets gjeldene bestemmelser.

Eier opplyser at:
- IKEA kjøkkeninnredning satt inn i 2010/11.
- Lagt huntonitt takplater på vegger og bygget inn radiatorovner i stue 2011.
- Baderom er pusset opp i regi av borettslaget i 2014.
- Malt opp alle vegg/-takflater i 2017.
- Lagt nytt laminatgulv i alle rom og fliser i entré i 2017.
- Senket tak og innstalert downlights i entré i 2017.
- Satt opp garderobeskap i entré i 2017.

For ytterligere informasjon se konstruksjonsbeskrivelser og eiers egenerklæring.

OSLO, 03.04.2019

H. Hosle

Håkon Hosle
Takstmann og byggmester
Telefon: 984 83 118

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av: Norsk takst
Befaringsdato: 03.04.2019
Side: 4 av 13

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Ferhat Simsek
Takstmann:	Håkon Hosle
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 03.04.2019. - Ferhat Simsek. Tlf. 98498072 - Håkon Hosle. Takstmann og byggmester. Tlf. 984 83 118

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet
	2-roms andelsleilighet beliggende i høyblokkens 9 etasje av 9 etasjer, kjeller og loft. Leiligheten består av entré/gang, bad/wc, ett soverom, kjøkken og stue med utgang til en syd/-østvendt innglasset balkong. Boligen fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må alltid påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av en brukt bolig. Innvendige overflater er belagt med malte huntonittplater, malte slette flater og laminat, flis på gulv. Kjøkkeninnredning med ett-speils lakkerte skapfronter, laminat benkeplate. Flislagt baderom med gulvvarme. Boligen disponerer to boder hvorav en på loft og en i kjeller. Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer som leies ut etter ventelister. Borettslaget disponerer også 22 plasser til el-bil. Ellers gateparkering etter stedets gjeldene bestemmelser. Eier opplyser at: - IKEA kjøkkeninnredning satt inn i 2010/11. - Lagt huntonitt takplater på vegger og bygget inn radiatorovner i stue 2011. - Baderom er pusset opp i regi av borettslaget i 2014. - Malt opp alle vegg/-takflater i 2017. - Lagt nytt laminatgulv i alle rom og fliser i entré i 2017. - Senket tak og innstalert downlights i entré i 2017. - Satt opp garderobeskap i entré i 2017. Borettslaget består av 567 andelsleiligheter. Pynten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948976242, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse: Granittvn 1-5 2-20 Grusvn 1-5 2-44 Mellombølgen 16-60 Mellombølgen 143 Gårds- og bruksnummer : 159 137 210 Første innflytting skjedde i 1963. Tomten, kjøpt i 1986 er på 78 232 m2..

Matrikkel: Gnr 159: Bnr 210
Andre oppl.: Leil.nr: 9140 Andelsnr: 563
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Mellombølgen 143, 1157 OSLO

Takstpartner Hosle
Feltspatveien 39, 1155 OSLO
Telefon: 984 83 118

	Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet i barnevennlige, rolige omgivelser på Lambertseter i Oslo. Kort vei til skoler, barnehager og butikker. Nærmeste kjøpesenter er Lambertseter senter med flere spisesteder, matbutikk, klesbutikker, kino og øvrige servicetilbud. Det er et godt opparbeidet kollektivtilbud i området med buss og t-baneavganger fra Munkelia, Bergkrystallen og Lambertseter. Flotte turområder sommer som vinter i nærområdet samt i Østmarka via Østensjøvannet og Skullerud. Utearealene er pent opparbeidet med busker, trær og asfalterte gangarealer samt lekeapparater. Nærhet til barnehager og skoler i alle klassetrinn. Utført rehabilitering, større vedlikehold og påkostninger i borettslaget: - 2017: - Ny vaktmestergarasjeoppført. - Styreleilighet i Mellombølgen 50 solgt. - Nytt styrerom i kjellerrom i Granittveien 2 ferdigstilt. - Malt garasjer, sittegrupper og søppelskur. - Elbilparkering opprettet. - 2014/2016 - Maling av oppganger gjennomføres. - 1 års kontroll av våtromsrehabilitering gjennomført. - Vaktmester leilighet i Grusveien 1 solgt. - Rehabilitering av undersentraler ferdigstilt. Sentralt driftskontroll anlegg installert. - Felles varmeanlegg inklusive radiatorer rehabilitert og innregulert. - Asbestsanering i fyrhus gjennomført. - Oljetank ved høyblokken og oljetank ved fyrhus fjernet. Større oljelekkasje ved fyrhus sanert. - Ny heis bygd i høyblokken. - Vinduer i høyblokken skiftet ut. - Frysern rehabilitert og oppgradert. - Pellets silo oppgradert - Oppgradering av fyrhus med nytt pellets anlegg og om bygging av oljefyr til gass fyring gjennomført. - Asbestsanering i vegger utført. - Utskifting av Nærvarmenett ferdigstilt. - Våtromsrehabilitering ferdigstilt. For ytterligere informasjon vedrørende borettslagets rehabiliterings historikk se årsberetning eller kontakt styret. Det anbefales alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i borettslaget. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 159 Bnr: 210
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 089,8 m² Arealkilde: Norges eiendommer
Hjemmelshaver:	Ferhat Simsek
Adresse:	Mellombølgen 143, 1157 OSLO

Andelsobjekt	
Leilighet nr./selskap:	9140/83 Pynten Borettslag
Organisasjonsnummer:	948976242
Forretningsfører:	Obos tlf: 02333
Eier adkomstdok.:	Ferhat Simsek

Innskudd, pålydende mm			
Andelsnummer:	563	Obligasjonsnummer:	563
Pålydende:	100		
Opprinnelig innskudd:	7 400		
Andel formue:	25 102	Dato: 31.12.2018	
Andel fellesgjeld:	216 000	Dato: 01.03.2019	
Kommentar:	Andel formue og andel fellesgjeld er opplyst av forretningsfører		

Årsregnskap			
Regnskapsår:	2017	Samlet andelskapital:	56 600
Omløpsmidler:	12 292 017	Samlet innskuddskapital:	4 605 700
Kortsiktig gjeld (-):	1 563 394	Langsiktig gjeld (+):	12 699 433
Disponible midler:	10 728 623	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	17 305 133

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Årsberetning/regnskap		Tilsendt			
Diverse		Div. opplysninger fra takstmannens egen database.			
Norges Eiendommer					
Megler		Tilsendte opplysninger.			
Eier		Viste og ga opplysninger på befaringen.			

Kommentar egenerklæring
Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.
Egenerklæring var ikke tilgjengelig for takstmannen på befaringsdagen.

Matrikkel: Gnr 159: Bnr 210
Andre oppl.: Leil.nr: 9140 Andelsnr: 563
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Mellombølgen 143, 1157 OSLO

Takstpartner Hosle
Feltspatveien 39, 1155 OSLO
Telefon: 984 83 118

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Gjensidige Forsikring. Avtalenr: 79688646. Fellespolise for borettslaget. Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre, (det vil siutstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).
Ligningsverdi:	Ligningstakst fås ved henv. likningskontor.

Bygninger på eiendommen

Andelsleilighet

Bygningsdata	
Byggeår:	1957 Kilde: Norges Eiendommer

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
Lofts bod					På ca. 5.
9. etasje	62	56	56		BTA er skjønnsmessig utregnet. Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer.
Innglasset balkong					Innglassede balkonger generelt, er å betrakte som S-ROM. Innglassingen kan være i form av enkle glass, isolerglass, glass med smale lufteåpninger mellom glassene, skyvbare glassfelter som kan åpnes/ lukkes.
Kjellerboder	8	8		8	ca. 3 m².
Sum bygning:	70	64	56	8	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Lofts bod		
9. etasje	Entré/gang, bad/wc, kjøkken, stue, soverom	
Innglasset balkong		Innglasset balkong
Kjellerboder		

Konstruksjoner

Andelsleilighet

Bygning generelt - Andelsleilighet	
Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Høyblokk på 9 etasjer, kjeller og loft med bærende konstruksjon i betong. Skillende dekker i armert betong. Fasader forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon antatt tekket med papp/-membran.
Tilstandsvurdering:	Tak er kun visuelt befart fra bakkeplan. Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert. Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse.

Grunn og fundamenter - Andelsleilighet	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	
Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Grunnmur i betong antatt fundamentert til faste eller komprimerte masser.
Tilstandsvurdering:	Ingen mulighet for kontroll. Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse.

Vinduer og dører - Andelsleilighet		
Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.		
Vinduer		
Beskrivelse:	Vinduer med malte trerammer og 2-lags isolerglass med produksjonsår 2015.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen feil eller mangler ble opplyst på befaringsdagen.	TG: 1
Ytterdører og porter		
Beskrivelse:	Balkongdør med malte trerammer og 2-lags isolerglass med produksjonsår 2015 og finert entrédør som er brann og- lydklassifisert type B30/35Db.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dører med normal bruksfunksjon.	TG: 1

Matrikkel: Gnr 159: Bnr 210
Andre oppl.: Leil.nr: 9140 Andelsnr: 563
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Mellombølgen 143, 1157 OSLO

Takstpartner Hosle
Feltspatveien 39, 1155 OSLO
Telefon: 984 83 118

Innvendige dører		
Beskrivelse:	Innvendige dører med fire-speil til alle rom.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dører med normal bruksfunksjon.	TG: 1

Terrasse, balkonger, trapper ol - Andelsleilighet	
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.	
Trapper og ramper	
Beskrivelse:	Itillegg til heis er det adkomst til leiligheten via felles oppgang med malte vegg-/takflater og betong trapp med terrazzo i trinn og reposer.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse.
Balkonger, terrasser ol.	
Beskrivelse:	Adkomst fra stue til en syd/-østvendt innglasset balkong med teppe på gulv på ca. 8 m². Balkongen er forøvrig utstyrt med downlights.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Balkong med tiltenkt funksjon. Innglassede balkonger generelt, er å betrakte som S-ROM. Innglassingen kan være i form av enkle glass, isolerglass, glass med smale lufteåpninger mellom glassene eller skyvbare glassfelter som kan åpnes/lukkes.

Bad - Andelsleilighet	
Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.	
Overflater på innvendige gulv - 9. etasje / Bad/wc	
Beskrivelse:	Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflater med normal bruksslitasje. Synlig membran i sluk. Målt fall fra gulv ved terskel til topp slukrist på 26 mm med en avstand på 60 cm, fall i fra hjørner i dusjsone til topp slukrist på 10 mm.
Overflater på innvendige vegger - 9. etasje / Bad/wc	
Beskrivelse:	Overflater er belagt med fliser.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflater med normal bruksslitasje. Det blir foretatt et fuktsøk med protimeter surveymaster på utsatte områder med normale verdier.

Overflater på innvendig himling - 9. etasje / Bad/wc	
Beskrivelse:	Overflater er belagt med senket og malt gipshimling med innfelte downlights.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflater med normal bruksslitasje. TG: 1

Innredning og garnityr for våtrom - 9. etasje / Bad/wc	
Beskrivelse:	Baderomsinnredningen er bestående av servant med skuffeseksjon, speilskap med overlys, vegghengt klosett, dusjhjørne med svingbare glassvegger og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innredning med normal bruksslitasje. TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 9. etasje / Bad/wc	
Beskrivelse:	Skjulte vannrør, avløpsrør av plast og pvc-sluk med klemring i dusjsone. Samleskap for forbruksvann og gulvvarme er plassert i vegg over klosett med overløp ført inn på baderom.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takstmannen ikke er autorisert på VVS-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann. TG: 1

Luftbehandling, generelt - 9. etasje / Bad/wc	
Beskrivelse:	Naturlig avtrekk med koppventil i tak og tilluft via spalte under dør på 19 mm.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke utført funksjontesting av ventilasjon, men den antas og fungere tilfredsstillende.

Annet - 9. etasje / Bad/wc	
Beskrivelse:	Baderom ble pusset opp i regi av borettslaget i 2014.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke fremlagt dokumentasjon på løsninger og utført arbeid på baderom, men det antas at dette finnes hos styret i borettslaget. Takstmannen har ikke kjennskap til oppbygningen av baderommet.

Kjøkken - Andelsleilighet

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning	
Beskrivelse:	IKEA kjøkkeninnredning med ett-speils lakkerte skapfronter, laminat benkeplate med fliser på bakvegg, 1 1/2 oppvaskkum med benkebeslag, 5 x skapfronter med glassfelt, ventilator og innfelte hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, frittstående kjøl/-fryseskap.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innredning med normal bruksslitasje. TG: 1

VVS-installasjoner, generelt - 9. etasje / Kjøkken	
Beskrivelse:	Plast vannrør, avløpsrør av plast og opplegg for oppvaskmaskin i benkeskap på kjøkken.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det anbefales alltid å etablerer lekkasjesikring på vanninnstalasjoner i rom uten sluk eller vantett sjikt. Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann. TG: 1

Matrikkel: Gnr 159: Bnr 210
Andre oppl.: Leil.nr: 9140 Andelsnr: 563
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Mellombølgen 143, 1157 OSLO

Takstpartner Hosle
Feltspatveien 39, 1155 OSLO
Telefon: 984 83 118

Innvendige overflater - Andelsleilighet

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige gulv	
Beskrivelse:	Overflater er belagt med fliser og gulvvarme på baderom, fliser i entré ellers laminat i øvrige rom.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflater med normal bruksslitasje. TG: 1

Overflater på innvendige vegger	
Beskrivelse:	Overflater er belagt med fliser på baderom, malte takplater i stue ellers malte slette flater i øvrige rom.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflater med normal bruksslitasje. TG: 1

Overflater på innvendig himling	
Beskrivelse:	Overflater er belagt med senket og malt gipshimling med innfelte downlights på baderom og i entré ellers malte slette flater i øvrige rom.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av puss/betong, malt er 12 - 20 år. Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflater med normal bruksslitasje. TG: 1

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Andelsleilighet

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Luftbehandling, generelt	
Beskrivelse:	Boligen har naturlig avtrekk via ventiler i yttervegg og til sjakt, tilluft via spalteventiler over vinduer.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke utført funksjontesting av ventilasjon, men den antas og fungere tilfredsstillende.

Varme, generelt	
Beskrivelse:	Leiligheten er oppvarmet med gulvvarme på baderom og sentralfyr med radiatorovner.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Varmeinstallasjoner er ikke funksjontestet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler. TG: 1

Brannslokking, generelt	
Beskrivelse:	Brannslokningsapparat og røykvarslere i leiligheten.
Tilstandsvurdering:	Tilfredsstillende varsling og slukkeutstyr. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Elektriske anlegg - Andelsleilighet

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt	
Beskrivelse:	Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles oppgang.
Tilstandsvurdering:	Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.

Alarm- og signalsystemer, generelt	
Beskrivelse:	Dørcalling med åpner. Get kabel tv AS er leverandør av kabel-TV tjenester med bredbånd til borettslaget.
Tilstandsvurdering:	Det tekniske anlegget er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved det tekniske anlegget eller funksjoner i boligen.

Annet - Andelsleilighet

Annet	
Beskrivelse:	Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Boligkjøperforsikring

Advokathjelp for boligeiere

Hvis du får problemer ved boligkjøpet, trenger du ikke bekymre deg. Vi håndterer krav mot selger og hans forsikringsselskap.

Boligkjøperforsikringen dekker all nødvendig advokathjelp for å avgjøre om du har et krav mot selger etter avhendingsloven.

Med **Boligkjøperforsikring Pluss** får du i tillegg nødvendig advokathjelp på de viktigste rettsområdene du kan støte på som boligeier.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Trygghet ved boligkjøp

- Fullverdig advokathjelp ved kjøp av ferdig oppført bolig
- Advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig
- Dekker motpartens omkostninger forutsatt at HELP utpeker advokaten. Dette gir sterk forhandlingsposisjon
- Omfatter også fagkyndigutgifter inntil kr 30 000 etter avtale
- Boligselgerforsikring er selgers forsikring, boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt
- 5 års varighet
- Følg saken din på Min side

BOLIGKJØPERFORSIKRING **PLUSS**

Samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet

- Samboeravtale/ektepakt
- Arv
- Håndverkertjenester og utleie
- Kjøp av kjøretøy og løsøre
- Naboforhold
- Tomtefeste, veiretter og andre rettigheter over fast eiendom
- Plan- og bygningsrett
- Skatterettslige spørsmål og vedtak rundt oppussing, utleie og eiendomsskatt
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side
- Fornyes årlig

Borettslagsbolig og aksjeleilighet	**Kr 4 100**
Selveierleilighet og rekkehus	**Kr 7 100**
Ene-/tomannsbolig, fritidsbolig og tomt	**Kr 11 100**

Borettslagsbolig og aksjeleilighet	**Kr 6 900**
Selveierleilighet og rekkehus	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, fritidsbolig og tomt	**Kr 13 900**

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering. Forsikringen betales sammen med boligkjøpet. Tilleggsdekningen på kr 2 800 fornyes årlig ved faktura direkte fra HELP Forsikring. Meglerforetaket mottar kr 1 400/2 400/3 400 i kostnadsgodtgjørelse for formidling av forsikringen. Egenandel kr 4 000 påløper i tvistesaker.
Vi tar forbehold om prisendringer. Dersom premien ikke er innbetalt ved overtagelse, vil avtalen bli kansellert.
For komplette vilkår se www.help.no

Informasjon om budgivning

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakt informasjon, finansieringsplan, akseptfrist, over takelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av bud runden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren,når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver krevekopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

BN Bolig Stovner, Dronning Eufemias gate 42, 0191 OSLO - post@bnbolig.no

BN Bolig

BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Mellombølgen 143, 1157 Oslo
Registerbetegnelse: Gnr. 159, bnr. 210, snr. 563 i Oslo kommune
Oppdragsnummer: 84-19-00028
Megler: Arsalan Syed

Ønsker finansieringstilbud fra BN Bank ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Bud kr. ,-

Bud (bruk blokkbokstaver) kr. 00/100

(I tillegg kommer omkostninger iht. til salgsoppgave. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold

Ønsket overtagelsesdato / Akseptfrist / kl.

FINANSIERINGSPLAN:

Lån i v/ tlf. kr

Lån i v/ tlf. kr

Egenkapital i v/ tlf. kr

Finansiering kr. bekreftet av Dato / kl.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besiktiget eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. BN Bolig anbefaler bruk av Gi Bud funksjonen som er tilgjengelig på bnbolig.no og FINN.no. Alternativt kan budskjemaet printes, fylles ut, signeres, leveres eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontoret. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at han har mottatt budet. Undertegnede er innforstått med at budbeløp, Akseptfrist og ev. forbehold, vil bli offentlig tilgjengelig ifm. live oppdatering av bud på eiendommen på internett. Navn er anonymisert.

BUDGIVER 1 (BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Navn

Personnr.

Tlf.

E-post:

Adresse

Poststadr.

Dato / sted

Underskrift

BUDGIVER 2 (BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Navn

Personnr.

Tlf.

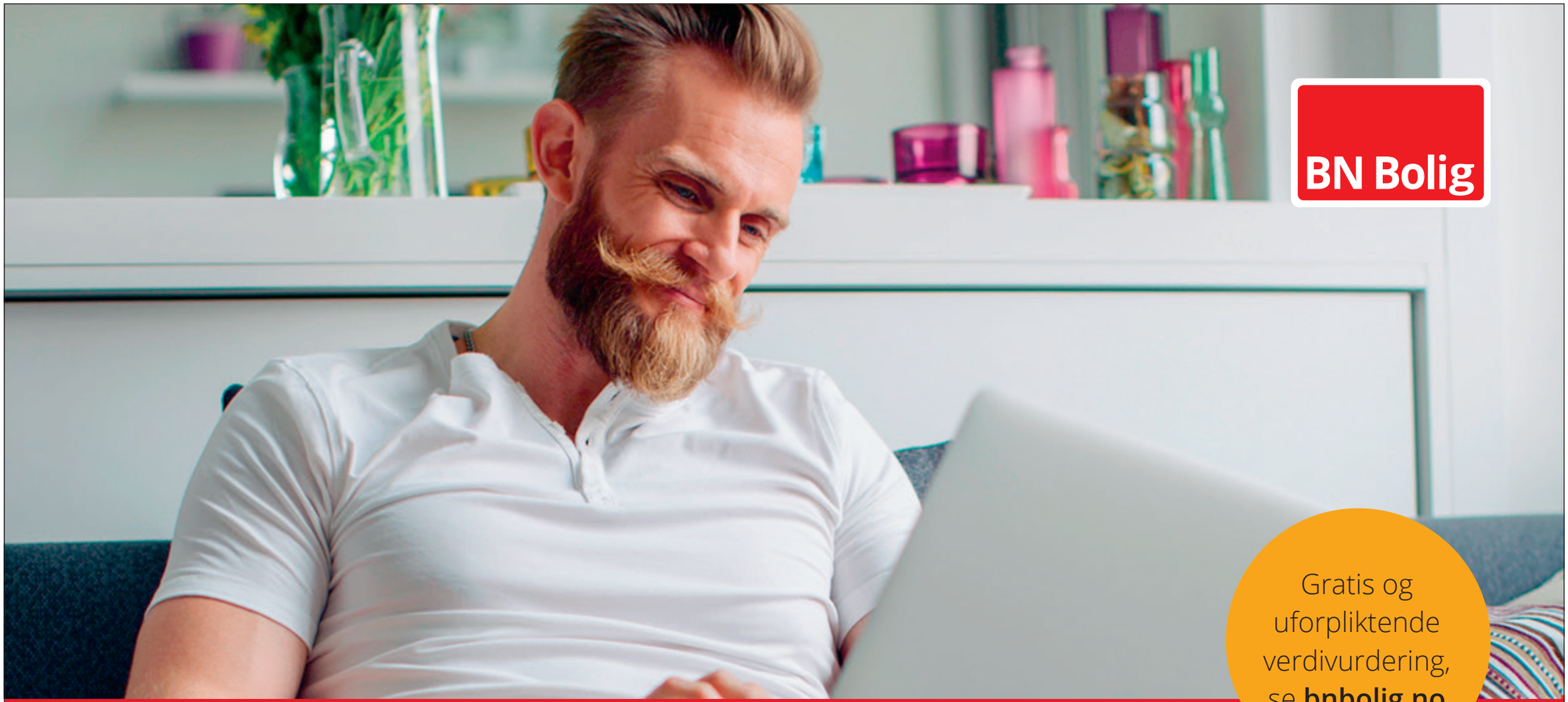
E-post:

Adresse

Poststadr.

Dato / sted

Underskrift



Kjøpe bolig?

Vi hjelper deg gjerne med en verdivurdering

Dersom du ønsker du å vite hva din nåværende bolig er verdt, ta kontakt med BN Bolig for en gratis verdivurdering – helt uforpliktende selvsagt.

bnbolig.no

DITT NYE HJEM?

Arsalan Syed
Eiendomsmegler MNEF

Telefon 47 466 32 727
E-post as@bnbolig.no

Arsalan Syed
Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 47 466 32 727
E-post: as@bnbolig.no

BN Bolig

BN Bolig Stovner
Dronning Eufemias gate 42, 0191 OSLO

bnbolig.no