PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

KRANVEIEN 3

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Meglers verdivurdering

Reguleringskart

Byggetegning

Informasjon fra forretningsfører

Innkalling til årsmøte 2026

Protokoll fra årsmøte 2026

Vedtekter og husordensregler

Energiattest

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Kranveien 3, 0684 OSLO

OSLO kommune

gnr. 144, bnr. 1188

Andelsnummer 162

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 27.05.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26239 **Eiendomsverdi ref nr:** CI6984

Foretak: Kvadrat Takst AS **Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

KVADRAT
TAKST AS

Rapportansvarlig



Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
morten@kvadrattakst.no
924 14 270

NITO

MESTER

KVADRAT
TAKST AS

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

4-roms leilighet i 2.etasje med innglasset balkong, beliggende i populært og barnevennlig boligområde på Oppsal, bydel Østensjø i Oslo.

Naturlig avtrekksventilasjon i bygningen og leiligheten.
Elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra bereder plassert i boligen.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Keramisk benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Integrerte hvitevarer.
Avløpspumpe.

Flislagt baderom totalt modernisert i regi av borettslaget i forbindelse med våtromsprosjektet som ble utført i perioden 2015-2016.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert klosett, dusjsone med svingbare glassdører.

Utgang fra stue til innglasset balkong med utsyn til fellesarealer og nærområdet.

Leiligheten disponerer 2 kjellerboder i fellesareal.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

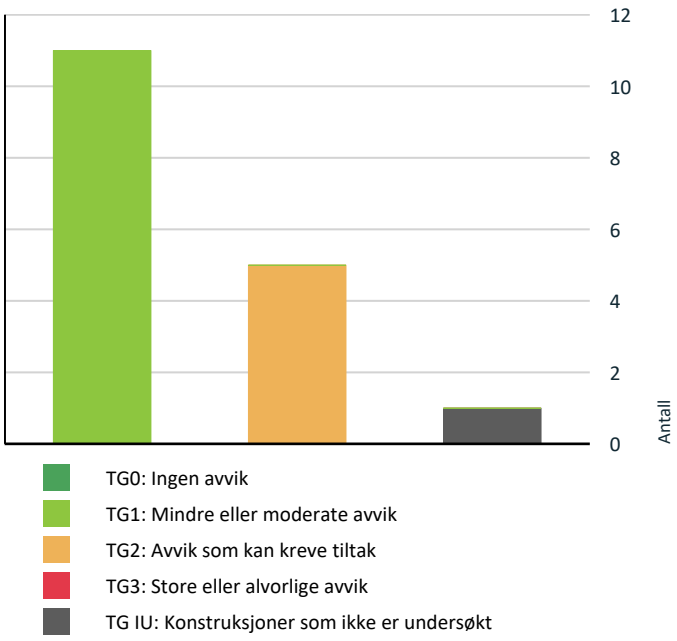
4-roms leilighet i 2. etasje med innglasset balkong:

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.
- Kjøkkenet har blitt flyttet ut fra dagens ett soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

4-roms leilighet i 2. etasje med innglasset balkong:

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET I 2. ETASJE MED INNGLASSET BALKONG:



Byggeår
1962

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Lavblokk over 4 etasjer og kjeller.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2016.
Skiftet i regi av borettslaget i 2016- 2017.
Utvendige aluminiumsprofiler.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

–

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkongdør i trerammer med isolerglass fra 2016.

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/dB35).
Opplyst av selger at denne er byttet i regi av borettslaget.

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til innglasset balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Betongdekke.
Rekkverk i aluminium med plater. Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,13 m.

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper og reposer i betong med terrazzo
Ellers malte flater i fellesarealer.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Yttervegger i betong.
Fasader forblendet med teglsteinslignende plater.

Flate takkonstruksjoner, tekket med papp/shingel.

–

Bygningen stod ferdig i 1962 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

–

Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Laminat gulv i fiskebein mønster.

Vegger:
Glatte malte flater.

Tilstandsrapport

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,43 m.

–

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.
Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipeløp i bygningen.
Mulighet for å installere peisovn i stue.

–

Etablering og tilkobling av ildsted må utføres av fagfolk og kontrolleres av de rette instanser.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med 1 speil.
Noe slitasje nederst på baderomsdør, baderomsdør er kuttet i bunn.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

–

Opplyst av selger:
Alle dører, håndtak og tilhørende karmer er nye fra 2025.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe i entrè/gang og garderobeskap på ett soverom.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det ble gjennomført våtromsmodernisering samt oppgradering av
bunn- og uttrekksledning i perioden 2015-2016. Arbeidene ble utført av S-bygg.
Dokumentasjon ligger trolig hos borettslagets styret.
Ingen dokumentasjon er forelagt takstmann.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter Surveymaster) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

–

Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

–

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,21 m.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det ble det påvist en sprukket veggflis under servant skap og ved dusjdør.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til ca. 18 mm (målt til midten av døren)
Dette er ikke innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det bør sjekkes om membran er dratt opp ved terskel, krever inngrep i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

–

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lys på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert klosett, drenering i innkassing.
Dusjhjørne med svingdører i glass, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avtrekksventil på vegg. Luftespalte ved terskel.

–

Luftespalte ved dør kunne til fordel vært større.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Boligen har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring.
Det kan likevel anbefales at mekanisk avtrekk på våtrom etableres, da dette er en bedre løsning.

Da dette er et borettslag og det er felles ventilasjon så skal det ikke monteres elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil.
Det henvises ellers til borettslagets vedtekter og husordensregler.

2. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegger.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter opplyst å være fra Normax.
Innredning er opplyst å være satt opp i 2025.
Keramisk benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp med ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap og kjøle/fryseskap.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

–

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Som følge av at kjøkkenet er flyttet, er det registrert installert avløpspumpe i benkeskap på befaringstidspunktet.
Pumpens funksjon, kapasitet, installasjonsutførelse og vedlikeholdstilstand er ikke testet eller verifisert.
Det anbefales på generelt grunnlag å få utført regelmessig service og kontroll av slike pumpeløsninger for å redusere risiko for driftsstans og lekkasjer.

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ventilator integrert i platetopp med kullfilter.

–

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (Rør i rør opplegg), lagt opp i forbindelse med våtromsmodernisering i 2015-2017.
Rørstokk lokalisert i fordelerskap over klosett på bad.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

–

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Tilstandsrapport

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.
Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert avløps pumpe i benkeskap under kjøkkenkum.
Det bør påregnes noen kostnader i henhold til service av pumpe.
Det kan forekomme noe lyd fra avløps pumpe.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i skyvedørsgarderobe i entrè/gang.
Volum: 283 liter.
Produksjonsår: 2026.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks.
–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.
——

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.
Det er installert lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er ikke satt.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer.
32 Amp hovedsikring og 4 fordelingskurser.
Selvavlesende strømmåler er installert.

Ett sikringskap i skyvedørsgarderobe i entrè/gang.
Automatsikringer og 8 fordelingskurser.

–

Dørtelefonanlegg med døråpner.

–

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

–

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Tilstandsrapport

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

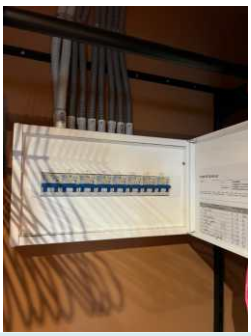
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en utvidet El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

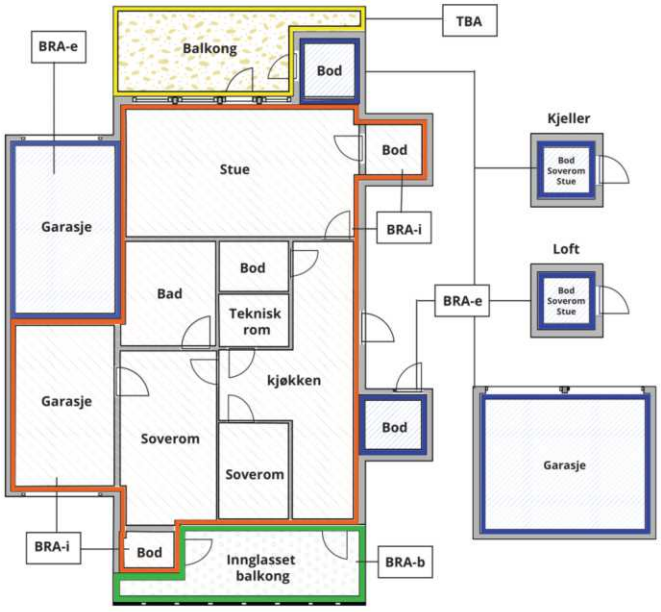
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

4-roms leilighet i 2. etasje med innglasset balkong:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	70			70	
Innglasset balkong			13	13	
Kjeller (fellesareal)		6		6	
SUM	**70**	**6**	**13**		
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré/gang, bad, 3 soverom, kjøkken, stue		
Innglasset balkong			Innglasset balkong
Kjeller (fellesareal)		Boder	

Kommentar

2.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, 3 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Stuen har utgang til innglasset balkong med gulvareal på ca. 10,7 m².
I arealoppstillingen inkluderer balkongens areal også vegg mot leiligheten (i henhold til gjeldende måleregler).

–

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 2 kjellerboder med ett gulvareal på ca. 2 m² og 3,7 m².

Bodene er merket med nr. 266.

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.
- Kjøkkenet har blitt flyttet ut fra dagens ett soverom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Camilla Solberg Albertsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	1188	0	0	50946.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kranveien 3

Hjemmelshaver
Solrabben Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0202

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
266/Solrabben Borettslag	950084723	266	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Camilla Solberg Albertsen og Lasse Ottesen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
162	6 900	37 521	*31.12.2025*	266 075	*10.06.2026*

Kommentar
Tall er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4-roms leilighet i 2.etasje med innglasset balkong, beliggende i populært og barnevennlig boligområde på Oppsal, bydel Østensjø i Oslo.
Kort vei til flere nærbutikker, Oppsal-, Tveita- og Bryn-senter, skoler og barnehager.
Godliaskogen med lysløype og Trasop idrettsanlegg.
Tur og rekreasjonsmuligheter i nærheten med blant annet Østensjøvannet som har et rikt dyre- og fugleliv.
Østmarka med et stort utvalg av turløyper sommer som vinter, bade og fiskevann, samt Østmarksetra som et naturlig samlingspunkt.

Om tomten

Felles eiet tomt på 50 946 m².
Pent opparbeidede fellesarealer med store grøntområder, lekeplasser, sittegrupper, variert beplantning og trær.
Asfalterte interne gangveier.

Borettslaget har 168 biloppstillingsplasser som leies ut etter ventelisteprinsippet.

Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 4 892,- pr. måned.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av lavblokkbebyggelse samt noe høyblokker.
Bygning oppført i 1962 i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Borettslaget består av 397 andelsleiligheter, fordelt på 17 bygninger.
I tillegg kommer 1 leilighet eid av borettslaget.
Første innflytting i borettslaget skjedde i 1963 og tomten ble kjøpt i 1986.

Vinduer og balkongdører ble skiftet i 2017.
Det ble gjennomført våtromsmodernisering samt oppgradering av bunn- og uttrekksledning i perioden 2015-2016. Arbeidene ble utført av S-bygg.
Det er opplyst av styret i borettslaget at det ble utført rørfornying i 2007.
Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

Borettslaget har lagt til rette for at andelseier(e) kan innbetale sin andel av hele eller deler av fellesgjelden (IN-ordning).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6599359	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	27.05.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	27.05.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	12.06.2026	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	12.06.2026	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.06.2026	Rapportutkast med mindre endringer er godkjent av selger pr. epost
2	29.06.2026	Lagt inn svar ang el-anlegg
3	09.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.
I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift. På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Forutsetninger

eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Première	Oppdragsnr.	183260009
Addresse	Kranveien 3		
Postnr.	0684	Sted	OSLO
Selgers navn	Lasse Ottesen		
Selgers navn	Camilla Solberg Albertsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Mai 2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

01.08.25

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fikk med innboforsikring da vi kjøpte boligkjøperforsikring

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekker i noen av flisene. To av sprekkene er lokalisert i flis nederst der dusjdør er festet, mens den siste flisen er lokalisert under vask.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Borettslaget rehabiliterte alle baderom i tidsperioden 2015-2017.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Borettslaget rehabiliterte baderommene i tidsperioden 2015-2017.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Faglært rørlegger har satt inn vannlås (safety switch) i rørskapet. Denne er elektrisk og sørger for å stenge vannet dersom lekkasje oppdages.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Avventer ettersendelse på dokumenter.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
L O
C A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Faglært rørlegger har installert ny og større varmtvanns tank i skyvedørsgarderobe, samt koblet vann på nytt kjøkken. Dette inkluderer rør forlengelse og installasjon av oppvaskmaskin og vask/kran.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Flyt Rør AS har utført arbeidet.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er en sprekk på det ene soverommet (rom med plassbygget køyeseng). Sprekken er til venstre for døråpning, når man kommer inn i rommet.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
L O
C A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Borettslaget har byttet alle vinduer, tror det var i 2017.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Usikker. Dette har sikkert borettslaget informasjon om.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Kurs til stekeovn, stikkontakt, oppvaskmaskin, platetopp, kjøleskap, ventilasjon, benkestikk og lys. Komfyrvakt. Utskifting av alle stikkontakter og dimmere i hele boligen. Ekstra sikringsskap i skyvedørs garderobe. Det er også økt ov og overspenningsv.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Rapport fra sluttkontroll. Rapport fra risikovurdering. Samsvarserklæring. Dokumentasjon på økt ov og overspenningsvern.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Har flyttet kjøkken ut i stuen og laget et ekstra soverom. Søkte styret i borettslaget om dette og fikk ja. Det er derimot ikke søkt om bruksendring hos kommunen.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

Initialer selger:
L O
C A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

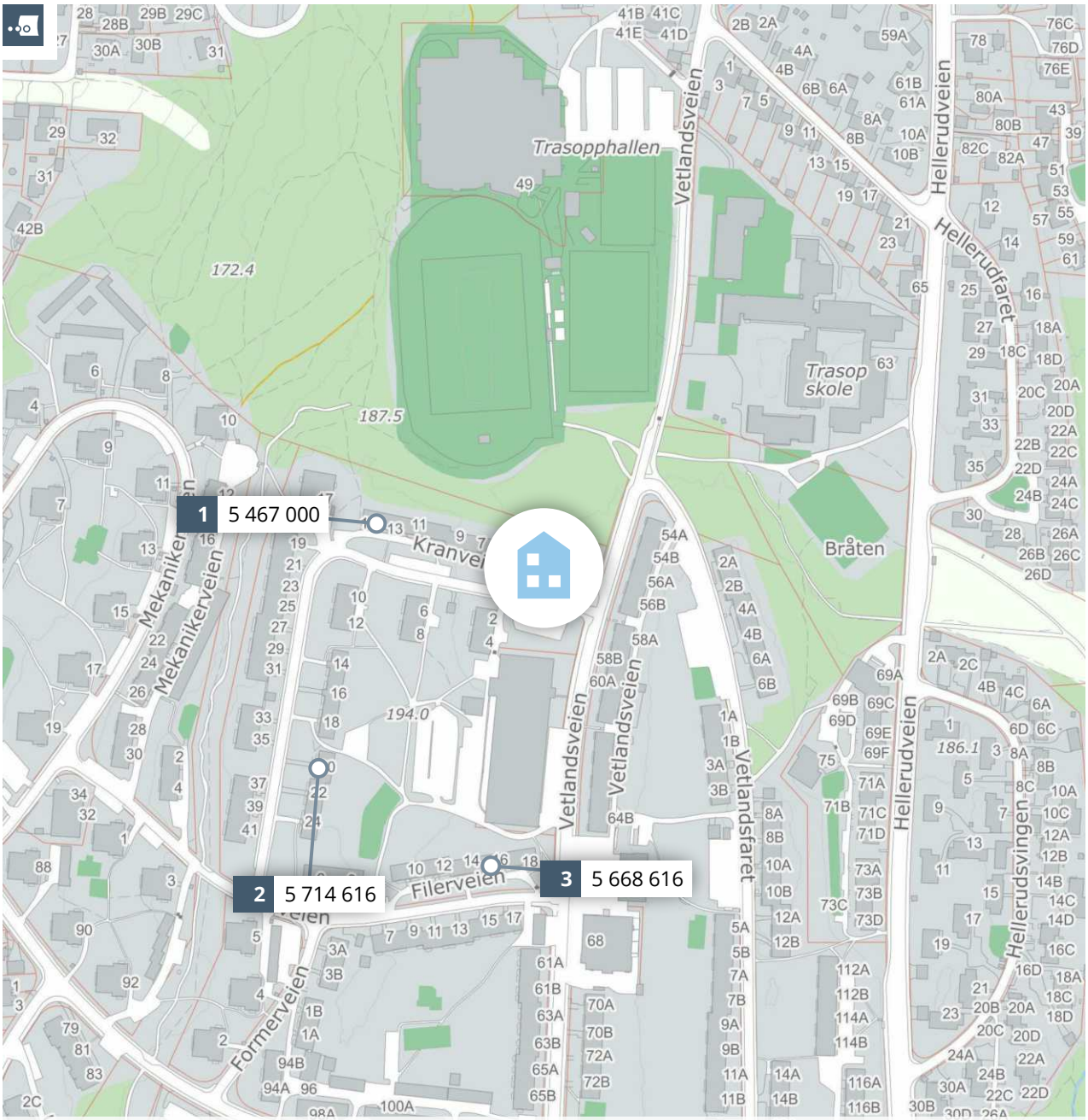
Dato 30.07.2026

Signert av *Lasse Ottesen*

Signert av *Camilla Solberg Albertsen*

Initialer selger:
L O
C A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

KRANVEIEN 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 30.07.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Håvard Haugstulen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kranveien 3, 0684 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1962

GNR 144 BNR 1188 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Vetland vest

Verdivurdert til

5 500 000

266 075	5 766 075	82 372
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	70 m²	6 m²	13 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1962

Fellesutgifter	4 892
Formue	37 521
Soverom	3
Etasje	2
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kranveien 15 71 m²	1963	2. etg	3 sov	16.06.2026	5 150 000	**5 200 000**	267 000	5 467 000	**77 000**
2	Kranveien 20 70 m²	1962	1. etg	3 sov	10.09.2025	4 720 000	**5 450 000**	264 616	5 714 616	**81 637**
3	Filerveien 16 70 m²	1963	3. etg	3 sov	08.02.2026	4 970 000	**5 400 000**	268 616	5 668 616	**80 980**

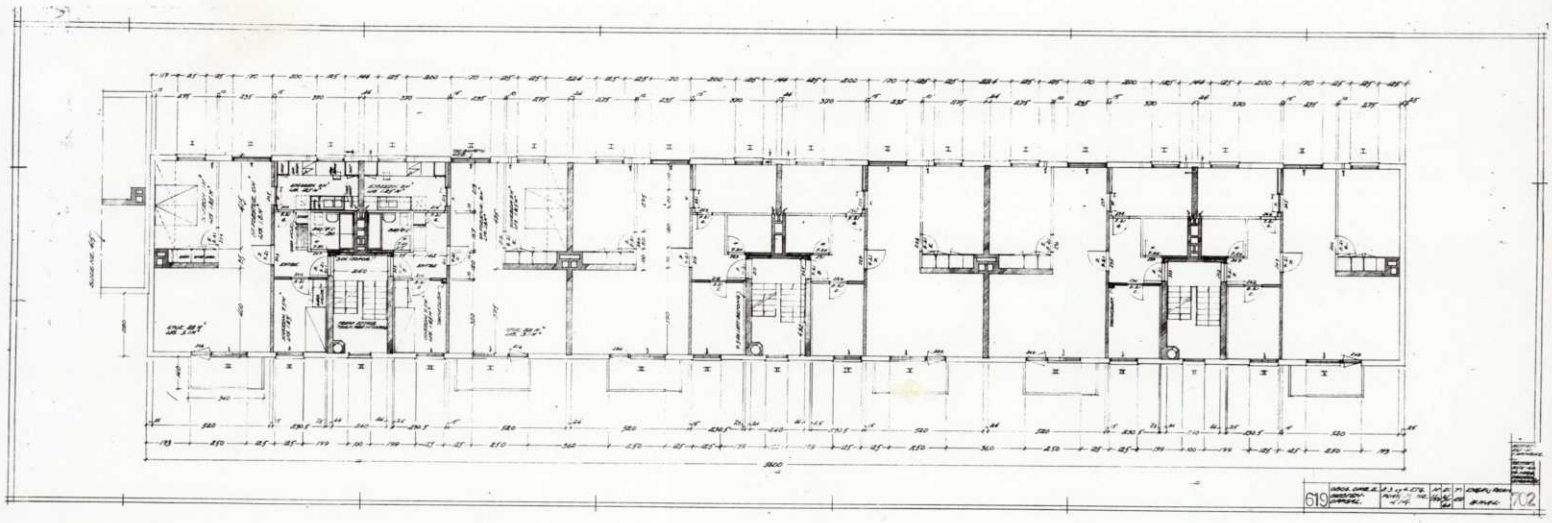
Kranveien 3 – en stilfullt oppgradert 4-roms andelsleilighet i andre etasje. Beliggenheten er barnevennlig, markanær og attraktiv, med umiddelbar nærhet til idrettsanlegg, lekeplasser, matbutikker og busstopp, samt gangavstand til skoler, T-bane og populære turområder. Videre kan eiendommen skilte med grønne, velstelte fellesområder og en egen, innglasset balkong på ca. 10,7 kvm med gode solforhold.

Leiligheten fremstår med tidsmessige farge- og materialvalg og god standard. Stuen og kjøkkenet danner et lekkert allrom med møbleringsfrihet, og kjøkkenet fra 2025 har alle hvitevarer integrert. Videre er det et helfliset, velholdt baderom, en pen entré og tre innbydende soverom. To rom har garderobeløsning, og ekstra lagringsplass finnes i to disponible kjellerboder.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
15 JUL 1963

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Håvard Haugstulen
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: havard.haugstulen@privatmegleren.no

Deres ref.: 183260009 . Vår ref.: 0134-1-266 Dato: 10.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Solrabben Borettslag
Organisasjonsnr:	950084723
Andelseier:	Ottesen, Lasse
Medeier:	Albertsen, Camilla Solberg
Leilighetsnummer:	266
Adresse:	Kranveien 3, 0684 OSLO
Andelsnummer:	162
Gnr.	144
Bnr.	1188

Borettsinnskudd: Kr. 6 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6599359.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til rådgiver Håkon Fiskeseth, e-post: hakon.fiskeseth@obos.no. Boligselskapets hjemmeside: https://vibbo.no/solrabben. Energiavregning: Ja, Kranveien 17: Høyblokka har varmt vann og fyring er dekket av brenselstillegget. Dette gjelder ikke lavblokkene. Parkering følger leiligheten: Nei, p-plassene leies ut etter venteliste og ansiennitet. Parkeringsleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Meglere bes informere andelseiere som disponerer parkeringsplass om å si opp skriftlig til styret i borettslaget, solrabben@styrerommet.no. Det er 1 måneds oppsigelse fra den 1. i hver måned. Bod følger leiligheten: Ja, kjeller. Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling er vaktmester, vaktmester@solrabben.no. Kostnaden dekkes av andelseier. El-bil. På ekstraordinær generalforsamling i 2021 ble det vedtatt å anlegge infrastruktur på alle 165 P-plassene. Plassene ved atrium er infrastruktur lagt, og El-ladere installert. Det finnes en mulighet til å leie plass i et annet garasjehus (Oppsal P-hus) ved henvendelse til OBOS Forretningsbygg AS tlf 22865900 v/ Signild Fjeld.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207431141

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	36 516 712,00
Innfrielsesdato:	30.05.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207988332
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,04%
Restsaldo	3 821 415,00
Innfrielsesdato:	30.11.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208286161
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	57 943 083,00
Innfrielsesdato:	30.08.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 891,82,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820743114; Kapitalkostnader IN lån 1	407,22	
Lån nr: 9820743114; Kapitalkostnader IN lån 1	266,60	
Trappevask	124,00	
Nedbetaling	45,00	
Bredbånd	119,00	
Felleskostnader	3 930,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	684,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 207,-
Annen formue:	37 521,-
Gjeld:	269 357,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207431141
Restsaldo:	99 667,05
Kapitalkostnader:	668,87
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207988332
Restsaldo:	9 597,59
Kapitalkostnader:	62,65

IN-avtale:	Nei
Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208286161
Restsaldo:	156 810,36
Kapitalkostnader:	877,86
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 266 075,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Håkon Villanger Fiskeseth pr. e-post: hakon.fiskeseth@obos.no eller telefon: 22 85 08 51.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: solrabben@styrerommet.no

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 134

SOLRABBEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SOLRABBEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 19. mai kl. 18:00 og lukker 22. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/134

Det holdes også et frivillig møte 19. mai kl. 18:00 , Trasopp skole .

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

BEBOERMØTE

Det inviteres til et beboermøtet for gjennomgang av innkallingen 19 mai kl 18:00, på Trasopp skole. Samme lokasjon som tidligere informasjonsmøter.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorar til styret
6. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Reorganisering av vaktmestertjenestene i Solrabben borettslag
10. Anskaffelse av brannslukningsutstyr til alle boenheter

11. Etablering av sykkelstaller for el-sykler o.l.
12. Tiltak for kostnadsbesparelser – anbudsrunde BK Drift AS
13. Endring av vasketider i fellesvaskeriene på lørdager
14. Endring husordensregler vedrørende støy i leiligheten
15. Kontortid/treffetid for Solrabbens styre
16. Publisering av viktige rapporter
17. Gjennomgang av ventilasjon i Solrabben borettslag
18. Regulering av parkering for utleie-elsparkesykler på borettslagets eiendom
19. Presisering av varamedlemmers deltakelse i styremøter
20. Vibbo – Opprydning
21. Bomiljø – Takk til ildsjeler!
22. Innkrevd leie for parkeringsplasser - øremerke midler
23. Forslag til vedtak – saksfremstilling
24. Forslag om gjeninnføring av fysiske generalforsamlinger

Med vennlig hilsen,
Styret i SOLRABBEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår representant fra Obos, Morten Røstengen som møteleder

Forslag til vedtak

Morten Røstengen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tormod Bjørnhaug og Torstein Rundhovde Skår er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. 0134 Årsrapport 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorar til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 575 000.

Styrets innstilling
Styrehonorar har i Solrabben borettslag ikke økt siden perioden 2022-2023. Ser man på gjennomsnittet av hva ett styrehonorar for borettslag er ligger det fra kr 1500 – 2000 pr andel.
I Solrabben ville dette utgjort kr: 597 000 – 796 000. Dersom vi følger KPI for perioden 2022-2023 og indeksregulerer beløpet, vil dette utgjøre ett sted mellom kr: 596 000 - 613 000.
Det har vært betydelig styrearbeid de siste årene, og fortsetter å være, utover normal drift.
Styret ber om at styrehonoraret økes med ca 4,4%, tilsvarende kr 575 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 575 000.

Sak 6

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at valgkomiteen mottar honorar på kr 24.000

Styrets innstilling

Styret ber andelseiere å stemme for.

Forslag til vedtak

Det foreslås at valgkomiteen mottar honorar på kr 24.000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende personer til verv i styret 2026:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:
Navn: Jakob Harket

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:
Navn: Lars S. Bjørnstad
Navn: Eivind Frydenberg-Hauger

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:
Førstevara: navn: Joar Viken Nybrodal
Andrevare: navn: Nils-Magnus Ophaug
Tredjevara: navn: Amalie Ravndal

C. Som medlemmer til valgkomiteen for 1 år foreslås:
Navn: Wenche Fjeld Tellefsen
Navn: Inger-Lise Østhagen
Navn: Kjersti Olsen

Roller og kandidater

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

- Jakob Harket

  Styreleder Jakob Harket og nestleder Lars Sigurd Bjørnstad har i inneværende periode vist et betydelig engasjement og lagt ned en solid innsats for borettslaget. De har bidratt til kontinuitet, fremdrift og godt samarbeid i styrets arbeid. Valgkomiteen er derfor svært glad for at begge har sagt seg villige til å fortsette. Komiteen innstiller Jakob Harket til gjenvalg som styreleder for en ny periode på to år, og Lars Sigurd Bjørnstad til gjenvalg for en ny toårsperiode.

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

- Eivind Frydenberg-Hauger

  Som nytt styremedlem innstiller valgkomiteen Eivind Frydenberg-Hauger. Eivind har tidligere erfaring fra styrearbeid både i skole- og borettslags sammenheng. Han har utdanning innen medievitenskap og ga et svært godt og reflektert inntrykk i samtalen med valgkomiteen. Som nyinnflyttet i borettslaget, og med

oppvekst i området, vil han etter valgkomiteens vurdering kunne bidra med både engasjement og nye perspektiver i styrets arbeid.

- Lars S Bjørnstad

  Styreleder Jakob Harket og nestleder Lars Sigurd Bjørnstad har i inneværende periode vist et betydelig engasjement og lagt ned en solid innsats for borettslaget. De har bidratt til kontinuitet, fremdrift og godt samarbeid i styrets arbeid. Valgkomiteen er derfor svært glad for at begge har sagt seg villige til å fortsette. Komiteen innstiller Jakob Harket til gjenvalg som styreleder for en ny periode på to år, og Lars Sigurd Bjørnstad til gjenvalg for en ny toårsperiode.

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

- Amalie Ravndal

  Varamedlemmer velges for ett år av gangen. Valgkomiteen har lagt vekt på å kombinere kontinuitet og erfaring med muligheten for nye beboere til å bli kjent med og engasjere seg i styrearbeidet. Valgkomiteen innstiller derfor Amalie Ravndal og Nils Petter Ophaug til gjenvalg som varamedlemmer, og Joar Viken Nybrodal som nytt varamedlem.

- Joar Viken Nybrodal

  Varamedlemmer velges for ett år av gangen. Valgkomiteen har lagt vekt på å kombinere kontinuitet og erfaring med muligheten for nye beboere til å bli kjent med og engasjere seg i styrearbeidet. Valgkomiteen innstiller derfor Amalie Ravndal og Nils Petter Ophaug til gjenvalg som varamedlemmer, og Joar Viken Nybrodal som nytt varamedlem.

- Nils-Magnus Ophaug

  Varamedlemmer velges for ett år av gangen. Valgkomiteen har lagt vekt på å kombinere kontinuitet og erfaring med muligheten for nye beboere til å bli kjent med og engasjere seg i styrearbeidet. Valgkomiteen innstiller derfor Amalie Ravndal og Nils Petter Ophaug til gjenvalg som varamedlemmer, og Joar Viken Nybrodal som nytt varamedlem.

Vedlegg

1. Valgkomiteens begrunnelse for innstilling Solrabben borettslag 2026.pdf
2. Innstillingen til valgkomite styret 2026.pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Jakob Harket

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

- Lars S Bjørnstad

Vedlegg

1. Valgkomite instiller til OBOS GF 2026.pdf

Sak 9

Reorganisering av vaktmestertjenestene i Solrabben borettslag

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi har i dag dekket våre behov for vaktmestertjenester ved hjelp av en fast ansatt vaktmester i full stilling samt innleie av ekstra tjenester tilsvarende en halv stilling. Vi har fått varsel fra vår fast ansatte vaktmester om at han vil gå av med pensjon høsten 2026. Styret finner det derfor tiden inne til å foreslå en reorganisering av våre vaktmestertjenester, og melde borettslaget inn i sameiet Oppsal Vaktmestersentral.

Oppsal Vaktmestersentral har bestått siden 1970 og betjener i dag 14 borettslag i vårt nærområde. De har samlet ansvar for mer enn 4000 leiligheter og har 22 ansatte. Se vedlagte tilbud for nærmere beskrivelse.

Solrabben borettslag er tilbudt å bli medeiere i sameiet Oppsal Vaktmestersentral. Et slikt medeierskap må godkjennes av generalforsamlingen.

Oppsal Vaktmestersentral tilbyr å utføre alle de vaktmestertjenester som vi har i dag til en fast avtalt månedspris. I tillegg inngår blant annet følgende tjenester i fastpristilbudet:

- Årlig lekeplasskontroll og etterfylling av sand i sandkasser.
- Flagging ved behov
- Vaktordning 24/7, hele året
- Bistand ved forsikringssaker
- Mekaniker til vedlikehold av maskiner og utstyr
- Fagutdannede medarbeidere som selv utfører tilstandsvurderinger mm
- Snømåking på kveld og helg ved snøfall over 6 cm

I 2026 har styret budsjettert med ca 1.8 millioner kroner i vaktmesterrelaterte kostnader. I tillegg har vi årlige kostnader til flere av de tilleggstjenestene som er nevnt ovenfor. Oppsal Vaktmestertjenester tilbyr sine samlede tjenester, inklusive driftsmidler som strøsand, bensin/diesel o.l. til kr 172.000 pr måned, dvs. drøye 2 millioner kroner pr. år. Merkostnadene pr boenhet vil altså være drøye 50 kroner pr måned mer enn hva vil det koste med et alminnelig innkjøp av slike tjenester

I tillegg til en sikker tilgang på gode vaktmestertjenester ser vi følgende fordeler:

- Selskapet er lokalisert i vårt nærområde og betjener flere av borettslagene i nabolaget.
- De har kontor i nærheten og kan kontaktes direkte.
- De kjenner området og bygningsmasse som tilsvarer vår

- De får svært gode tilbakemeldinger fra sine beboere
- De har mange ansatte, med forskjellig fagkompetanse
- De har selv et ønske om at vårt borettslag skal bli medeier i sameiet Oppsal Vaktmestersentral

Styret er av den oppfatning at det samlet sett er en meget god løsning for borettslaget å være tilsluttet Oppsal Vaktmestersentral og få alle sine vaktmestertjenester levert til en fast pris.

Å inngå medlemskap i et tingrettslig sameie som Oppsal Vaktmestersentral vil kreve to tredjedels flertall

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen stemme for at Solrabben Borettslag melder seg inn i sameiet Oppsalvaktmestersentral og mottar sine vaktmestertjenester derfra.

Forslag til vedtak

Solrabben borettslag meldes inn i sameiet Oppsal Vaktmestersentral og kjøper sine vaktmestertjenester derfra.

Vedlegg

5. Oppsal_Vaktmestertjenester_Tilbud- Solrabben Borettslag.pdf

---

Sak 10

Anskaffelse av brannslukningsutstyr til alle boenheter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslagets vedtekter sier at det er den enkelte beboer som har ansvar for at boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparater som fungerer. Brannslukkingsapparater som er eldre enn ti år er ikke godkjent.

Styret gjennomførte en kontroll i mange av boligene rundt nyttår. Det viste seg dessverre at de aller fleste leilighetene vi kontrollerte var utstyrt med mer enn ti år gamle slukkeapparater. Mye tyder på at de var fra forrige gang borettslaget gikk til felles anskaffelse av slike apparater.

Med dette som utgangspunkt foreslår styret at vi går til felles anskaffelse av et sekskilos slukkeapparat til hver boenhet. Norsk brannvern tilbyr de nye apparatene levert på døren for 400,- pr. stk. Ingen av de andre tilbyderne kunne konkurrere med dette.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Borettslaget går til felles anskaffelse av nytt brannslukkingsapparat til hver boenhet. Tiltaket finansieres over driftsbudsjettet

---

Sak 11

Etablering av sykkelstaller for el-sykler o.l.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Til generalforsamlingen 2025 ble det foreslått å utrede mulighetene for å etablere sykkelstaller for el-sykler på bakkeplan i borettslaget. Styret har sammen med forslagstillerne utredet dette nærmere og konkludert med at det finnes et ønske/behov for ca 100 slike parkeringsplasser i dag. Utredingen konkluderte ellers med at:

- sykkelstallene skal være låsbare, men med ellers nøkternt utrustet.

- tilbudet skal finansieres ved at brukerne leier sine plasser til en lav pris, antydningsvis 200 kr pr måned.

Det foreslås at en av sykkelstallene plasseres på det asfalterte området mellom Kranveien 15 og Kranveien 17. Den andre plasseres på det asfalterte området nord for vaktmesterlokalene.

Kostnadene for etablering av sykkelstallene vil være på ca 750,000,- kroner. Det er ikke behov for låneopptak for å etablere løsningen. Tiltaket vil i løpet av ca tre år være finansiert av leieinntektene.

Siden tiltaket vil benytte fellesareal i borettslaget kreves det to tredjedels flertall for gjennomføring.

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen om å stemme for forslaget

Forslag til vedtak
Det etableres to låsbare sykkelstaller på angitte områder. Tiltaket finansieres ved utleie av plassene

Vedlegg
6. Etablering av sykkelstaller for el.pdf

Sak 12

Tiltak for kostnadsbesparelser – anbudsrunde BK Drift AS

Forslag fremmet av:
Erlend des Bouvrie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Viser til Retningslinjer for styrearbeid i Solrabben borettslag punkt 5, 'For å sikre konkurranse og effektiv ressursbruk bør man i stor utstrekning benytte anbud/tilbud ved utførelse av arbeid eller oppdrag for laget'.

Kostnadene for vaktmestertjenesten BK Drift AS (50% stilling) er uforholdsmessig høye i forhold til virksomheten i borettslaget. Det er betydelige besparelser å hente ved å optimalisere avtalen med BK Drift AS ved å sette den ut på anbud. Det oppfordres til at styret innhenter råd fra konsulent med kompetanse på

vaktmestertjenester for bistand i anbudsprosessen. Kartlegg borettslagets faktiske behov og skreddersy denne del av vaktmestertjenesten.

Hvilke arbeidsoppgaver som BK Drift AS utfører i Solrabben bør rapporteres i årsberetningen. Eier og daglig leder av BK Drift AS Tore Kristansen må gjerne personlig møte opp på beboermøte for å presentere virksomheten som utføres i laget.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen å stemme imot forslaget. Styret er allerede i en prosess der anbud på vaktmestertjenester er innhentet fra en rekke ulike selskaper.

Forslag til vedtak

For å oppnå kostnadseffektivitet og langsiktige besparelser i vaktmestertjenesten som BK Drift AS utfører i Solrabben foreslås det at styret gis mandat til å sette tjenesten ut på anbud.

Sak 13

Endring av vasketider i fellesvaskeriene på lørdager

Forslag fremmet av:
Stine Hatt Endresen-Fossli

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens tider er frem til klokka 15.00, dette mener jeg er modent for en justering.

Vi er mange som bruker vaskeriet og de fleste av oss jobber mandag til fredag, og har dermed ikke mulighet til å benytte oss av vaskeriet annet enn kveld og helg.

Det er ønskelig å legge til tid slik at vaskeriene er tilgjengelige fram til klokka 17.00 på lørdager

Styrets innstilling

Styret lar saken gå til avstemming i generalforsamlingen uten å ha egen innstilling i saken

Forslag til vedtak

Utvide vasketid i fellesvaskeriene fra klokka 15.00 til klokka 17.00 på lørdager.

Sak 14

Endring husordensregler vedrørende støy i leiligheten

Forslag fremmet av:
Stine Hatt Endresen-Fossli

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er ønskelig å gjennomgå tidspunktene for oppussing og borring i vegger/etc. I hverdagen står det at det kan borres/ pusses opp frem til kl.20, vi er et økende antall barnefamilier i borettslaget - og det er ikke mulig å få barna til å sove, når det borres i veggene/tak i den typen bygningsmasse vi har. Har opplevd at barn vekkes av denne støyen, i redsel og lurer derfor på om det er mulig å justere dette til kl.19.

Styrets innstilling
Styret lar saken gå til avstemming i generalforsamlingen uten å ha egen innstilling i saken

Forslag til vedtak
Justere tidspunkt i husordensreglene for støyende aktiviteter fra klokken 20,00 til klokken 19.00 på hverdager

---

Sak 15

Kontortid/treffetid for Solrabbens styre

Forslag fremmet av:
Turid Kran

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Enkelte saker er det langt enklere for beboerere å ta opp med styret hvis vi kan gjøre det ansikt til ansikt.

Jeg foreslår at vi gjeninnfører en treffetid for styret noen timer i uken/måneden slik vi har hatt tidligere i dette borettslaget.

Denne oppgaven kan de ulike styremedlemmer ta på omgang.

Jeg har bare gode minner fra slike samtaler.

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen om å stemme imot forslaget.
Styret kan ikke se at det er behov for denne ordningen. En slik ordning fantes for noen år siden og ble praktisk talt ikke benyttet. Alle beboere har mulighet til å kontakte styret via Vibbo-meldinger, e-post, brevpost og ved oppringing på styretelefonen.

Forslag til vedtak

Vi gjeninnfører en treffetid for styret noen timer i uken/måneden slik vi har hatt tidligere i dette borettslaget. Denne oppgaven kan de ulike styremedlemmer ta på omgang.

Sak 16

Publisering av viktige rapporter

Forslag fremmet av:
Trine Stavik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For å sikre tilfredsstillende informasjonsflyt i borettslaget, foreslår jeg at styret skal være forpliktet til å publisere viktige rapporter (eksempelvis brannrapporter fra Firesafe og tilstandsvurderinger fra Selvaag) SENEST to måneder etter at rapportene er sendt styret.

Hele styret får tilstrekkelig tid til å lese rapportene og således være skodd til å besvare spørsmål/innspill fra andelseiere som kan forbedre de aktuelle prosjektene. Dette er ofte spørsmål/innspill som uansett vil dukke opp og da er det trolig klokt å ta dialogen så tidlig som mulig i en prosess som angår alle.

Ideelt sett burde viktige rapporter ligge lett tilgjengelig under et eget «tema» på Vibbo og ikke «flyte» fritt i nyhetsstrømmen.

Styrets innstilling
Slik forslaget er utformet ber styret om at det stemmes imot forslaget.

Styret har ingen motforestillinger til at slike rapporter publiseres på det tidspunkt rapporten er egnet for publisering. Det vil derfor bli opprettet et eget tema på Vibbo for publisering av slike rapporter. Etter styrets mening er de fleste slike rapporter først egnet for publisering etter at styret har ferdigbehandlet disse slik at styrets vedtak knyttet til rapporten også kan følge saken. For mer omfattende rapporter vil dette kunne kreve lengre tid en to måneder.

Forslag til vedtak

Styret skal publisere viktige rapporter i sin helhet senest to måneder etter at rapporten er sendt styret.

Sak 17

Gjennomgang av ventilasjon i Solrabben borettslag

Forslag fremmet av:
Trine Lise Aikio

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Solrabben borettslag har et ventilasjonssystem med naturlig avtrekk fra byggeår. Det har tidligere vært informert om at mekanisk kjøkkenvifte ikke skal kobles til felles avtrekk.

Mekaniske kjøkkenvifter koblet til felles avtrekk kan skape bl.a

Matos mellom leiligheter og ubalanse i systemet

Fett i kanalene

Økt brannrisiko

Mulige unødige utrykninger

Det er samtidig installert nytt brannvarslingsanlegg med sensorer i leiligheter og fellesarealer i kranveien 17 med direkte varsling til brannvesenet.

Ventilasjonskanalene er felles eiendom og dermed underlagt styrets ansvar

Forslag til vedtak

1. Styret bes innhente en fagkyndig vurdering av ventilasjonssystemets funksjon og kapasitet, sett i sammenheng med dagens bruk og eksisterende brannvarslingsanlegg

2. Styret bes avklare hvilke kjøkkenløsninger som er teknisk og forskriftsmessige forsvarlige i borettslaget

3. Det utarbeides en tydelige og samlet veileder til andelseiere om hva som er tillatt og ikke tillatt, samt hvordan eventuelle avvik håndteres av den enkelte andelseier

4. Resultatet av gjennomgangen legges frem for andelseiere

Begrunnelse

Ventilasjonskanalene er felles installasjoner, og det er viktig at de fungerer etter hensikten både av hensyn til inneklima, naboforhold og sist men ikke viktigst brannsikkerhet

I eldre bygg med naturlig avtrekk kan endringer eller ulike tilkoblinger over tid påvirke både inneklima og sikkerhet.

En samlet faglig gjennomgang vil bidra til å sikre at dagens løsninger er i tråd med bygget tekniske forutsetninger og gjeldende regelverk

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for styrets alternative forslag til vedtak, forslag nr 2. Det er styret oppfatning at det fremlagte forslag er for omfattende og for upresist. Styret har følgende anførsler til forslagets fire punkter:

1. Styret ser at det er behov en analyse av status på ventilasjonsanlegget i Kranveien 17, særlig sett i lys av etablering av nytt brannvarslingsanlegg i bygningen. Styret foreslår at dette inntas som et prioritert tiltak i vedlikeholdsplanen som er under arbeid.

2. Det er den enkelte beboers ansvar ved etablering av nye kjøkkenløsninger at disse er i samsvar med gjeldende forskrifter, vedtekter og husordensregler. Ut over dette er styrets myndighet begrenset til å påse at dette overholdes.

3. Det er styrets oppfatning at de forskrifter, vedtekter, husordensregler og anvisninger i aktuelle temaer på Vibbo er tilstrekkelige til formålet.

4. Ut fra ovenstående er det ikke aktuelt med en særskilt redegjørelse, ut over nødvendigheten av å med jevne mellomrom presisere hva gjeldende regelverk er.

Styrets forslag: Styret ser at det er behov en analyse av status på ventilasjonsanlegget i Kranveien 17, særlig sett i lys av etablering av nytt brannvarslingsanlegg i bygningen. Styret foreslår at dette inntas som et tiltak i vedlikeholdsplanen som er under arbeid.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Gjennomgang av ventilasjon i Solrabben borettslag
- Mot Gjennomgang av ventilasjon i Solrabben borettslag

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. 1. Styret bes innhente en fagkyndig vurdering av ventilasjonssystemets funksjon og kapasitet, sett i sammenheng med dagens bruk og eksisterende brannvarslingsanlegg 2. Styret bes avklare hvilke kjøkkenløsninger som er teknisk og forskriftsmessige forsvarlige i borettslaget 3. Det utarbeides en tydelige og samlet veileder til andelseiere om hva som er tillatt og ikke tillatt, samt hvordan eventuelle avvik håndteres av den enkelte andelseier 4. Resultatet av gjennomgangen legges frem for andelseiere

2. Styret ser at det er behov en analyse av status på ventilasjonsanlegget i Kranveien 17, særlig sett i lys av etablering av nytt brannvarslingsanlegg i bygningen. Styret foreslår at dette inntas som et tiltak i vedlikeholdsplanen som er under arbeid.

Sak 18

Regulering av parkering for utleie-elsparkesykler på borettslagets eiendom

Forslag fremmet av:
Trine Lise Aikio

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har over tid vært utfordringer knyttet til parkering av elsparkesykler fra kommersielle utleieselskaper på borettslagets fellesarealer.

Det presiseres at saken gjelder elsparkesykler tilhørende utleieselskaper – ikke privateide elsparkesykler.

Feil eller tilfeldig plassering kan medføre redusert fremkommelighet, særlig for barnevogner, rullestolbrukere og utrykningskjøretøy, samt være til hinder ved rømningsveier.

Borettslaget har som grunneier adgang til å regulere bruk av egen eiendom. Utleieselskapene har tekniske løsninger (geofencing) som gjør det mulig å definere parkeringssoner eller forbudssoner i sine apper.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret ta kontakt med følgende utleieselskaper:

VOI

RYDE

BOLT

med formål om å:

Avklare muligheten for å registrere borettslagets eiendom som enten:

forbudssone for parkering, eller

dedikert og tydelig avgrenset parkeringssone (P-sone).

Inngå nødvendig dialog for praktisk gjennomføring dersom dette lar seg etablere.

Vedtaket gjelder utleie-elsparkesykler og omfatter ikke privateide kjøretøy.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen å stemme nei til forslaget. Styret er i løpende dialog med både sykkelutleieselskapene og kommunen for å oppnå en så god løsning som mulig. Styret har fått avslag fra aktører på flere forslag til både innskrenking av soner for tillatt parkering, samt forslag til konkrete soner for parkering. Tiltaket trenger derfor ikke et eget vedtak i generalforsamling.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret ta kontakt med følgende utleieselskaper: VOI RYDE BOLT med formål om å: Avklare muligheten for å registrere borettslagets eiendom som enten: forbudssone for parkering, eller dedikert og tydelig avgrenset parkeringssone (P-sone). Inngå nødvendig dialog for praktisk gjennomføring dersom dette lar seg etablere. Vedtaket gjelder utleie-elsparkesykler og omfatter ikke privateide kjøretøy.

Sak 19

Presisering av varamedlemmers deltakelse i styremøter

Forslag fremmet av:
Trine Lise Aikio

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til borettslaget vedtekter § 8-1-1, hvor det fremgår at borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder og minst tre styremedlemmer, samt inntil tre varamedlemmer, velges varamedlemmer av generalforsamlingen som en del av styrets sammensetning.

For å sikre forutsigbarhet, åpenhet og god kontinuitet i styrearbeid foreslås det å presisere praksis knyttet til varamedlemmers deltakelse i styremøter.

Formålet er å tydeliggjøre rolle og funksjon uten å endre vedtektene.

Generalforsamlingen legger til grunn at rettigheter og funksjon knyttet til verv som varamedlem følger av vedtektene og generalforsamlingens valg, og ikke kan begrenses gjennom interne styrebeslutninger eller forutsetninger fastsatt av det til enhver tid sittende styret.

For å klargjøre og formalisere gjeldende rettstilstand fattes følgende vedtak:

Vedtak:

Generalforsamlingen presiserer at varamedlemmer valgt av generalforsamlingen som hovedregel skal gis anledning til å delta på styremøter.

Varamedlemmer har ikke møteplikt, men møterett og har kun stemmerett når de trer inn som fullverdig styremedlem ved forfall.

Praktisk gjennomføring tilrettelegges av styret innenfor gjeldende lovverk og hensynet til taushetsplikt.

Vedtaket gjelder fra generalforsamlingens beslutningspunkt

Styrets innstilling
Styret har ingen motforestillinger til forslaget. Dette er også gjeldende praksis nå. Styret anbefaler derfor at det stemmes ja til forslaget.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen presiserer at varamedlemmer valgt av generalforsamlingen som hovedregel skal gis anledning til å delta på styremøter. Varamedlemmer har ikke møteplikt, men møterett og har kun stemmerett når de trer inn som fullverdig styremedlem ved forfall. Praktisk gjennomføring tilrettelegges av styret innenfor gjeldende lovverk og hensynet til taushetsplikt. Vedtaket gjelder fra generalforsamlingens beslutningspunkt

Sak 20

Vibbo – Opprydning

Forslag fremmet av:
Erlend des Bouvrie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innholdet i Vibbo er uoversiktlig og dermed lite brukervennlig. Mange meldinger er fullstendig utdaterte og fra andelseiere som ikke lenger bor i borettslaget. Det er viktig at andelseierne vet hvor de skal finne informasjon på Vibbo og kan kommunisere med styret.

Det foreslås at styret for å sikre god informasjonsflyt iverksetter opprydding av innholdet av Vibbo og sørger for en regelmessig gjennomgang for å slette inaktive og utdaterte meldinger. Vibbo meldinger fra andelseiere skal besvares av styret og retningslinjer for personvern skal til enhver tid overholdes.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen å stemme imot forslaget. Det er styrets oppfatning at Vibbo i det store og hele fungerer godt, og at nytten av en slik opprydding ikke vil være særlig stor.. Meldinger og henvendelser til styret på Vibbo kan på et senere tidspunkt kunne være nyttig dokumentasjon og bør ikke slettes. At styret sletter innspill fra beboere kan i verste fall også oppleves som sensur.

Forslag til vedtak

Styret iverksetter opprydding av Vibbo og sletter utdaterte meldinger og fra andelseiere som ikke lenger bor her.

Sak 21

Bomiljø – Takk til ildsjeler!

Forslag fremmet av:
Erlend des Bouvrie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Takk til ildsjeler i Solrabben!

I et borettslag som vårt er vi avhengige av at folk engasjerer seg for hverandre, for å skape et godt bomiljø. Solrabben borettslag kjenner mange ildsjeler som i årevis har bidratt til et hyggelig og godt bomiljø overfor store og små i laget. Deres engasjement i borettslaget har medført mye arbeid og er til inspirasjon for å engasjere seg i felleskapet. Derfor fortjener de en varm takk og en blomst. Dette har da også vært tradisjon hos tidligere styrer.

Det foreslås derfor at andelseierne selv kan fremlegge navn på de ildsjelene de vil takke overfor styret i god tid før generalforsamlingen. Styret sørger så på vegne av borettslagets beboere for at ildsjelene får blomster umiddelbart etter at generalforsamlingen er avsluttet.

Styrets innstilling

Styret mottar gjerne forslag på beboere som av en eller annen grunn har fortjent en påskjønnelse og vil i slike tilfeller på selvstendig grunnlag vurdere disse.

Styret ber likevel generalforsamlingen om å stemme imot forslaget og mener saken, slik den er formulert med strenge retningslinjer og regler, ikke er egnet til å vedtas i en generalforsamling.

Forslag til vedtak

Andelseierne kan fremlegge navn på ildsjeler overfor styret i god tid før generalforsamlingen, og styret skal sørge for at ildsjelene mottar blomst like etter at generalforsamlingen er avsluttet.

Sak 22

Innkrevd leie for parkeringsplasser - øremerke midler

Forslag fremmet av:
Cathrine Mikkelsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak med begrunnelse

Begrunnelse for forslaget

På generalforsamlingen (årsmøtet) 2024, sak 10, ble det vedtatt at leie av parkeringsplasser i borettslaget skal reguleres ordinært i takt med endringer i folketrygdens grunnbeløp (G). I tillegg til denne reguleringen har styret besluttet en betydelig økning i parkeringsleien, med en samlet økning på 200 %, til kr 300 per måned.

Denne kombinasjonen av G-regulering og generell økning medfører en vesentlig økning i borettslagets inntekter fra parkeringsleie. Tidligere årlige inntekter på ca. kr 200 000 øker til ca. kr 650 000 per år, tilsvarende en økning på over ca. kr 450 000 per år.

Borettslaget har 168 parkeringsplasser, og det er dermed 168 andelseiere som betaler parkeringsleie. Disse andelseierne bidrar i dag med en uforholdsmessig andel til finansiering av borettslagets generelle drift sammenlignet med de om lag 200 andelseierne som ikke disponerer parkeringsplassene.

Det er naturlig og rimelig at kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplasser, samt tilhørende veier, finansieres gjennom inntektene fra parkeringsplassene. Når disse inntektene i stedet inngår i borettslagets ordinære driftsmidler, innebærer dette at parkerings leietakere i praksis subsidierer generell drift som kommer alle andelseiere til gode.

På denne bakgrunn fremmes det forslag om at inntekter fra parkeringsleie øremerkes særskilt til formål knyttet til parkeringsanlegg og tilhørende infrastruktur.

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget. Et borettslag er et fellesskap med felles utgifter og felles inntekter. Noen beboere velger å benytte seg mye av fellesskapsressurser som uteområder, lekeplass og vaskerier. Andre ikke i det hele tatt. Men alle bidrar. Om parkeringsinntektene isolert sett i enkelte år vil gå med "overskudd" vil disse midlene kunne benyttes til andre felleskapsgoder og ikke minst til etablering av flere sårt tiltrengte parkeringsplasser.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at alle inntekter fra leie av parkeringsplasser i borettslaget skal øremerkes / delfinansiere drift, vedlikehold og nødvendig oppgradering av parkeringsplasser og interne veier tilknyttet disse.

Sak 23

Forslag til vedtak – saksfremstilling

Forslag fremmet av:
Cathrine Mikkelsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak – saksfremstilling
Det er ved tidligere generalforsamling fattet vedtak om at styret skal besvare skriftlige henvendelser fra andelseiere innen tre (3) uker. Dette har vært etablert praksis i borettslaget.I senere tid har flere andelseiere erfart at dette vedtaket og praksisen ikke er fulgt. Styret har selv uttalt at tre uker benyttes som en retningslinje fremfor en bindende frist. Det har forekommet tilfeller der svar først er mottatt etter 6–8 uker, eller hvor svar ikke er gitt.Styret er valgt av generalforsamlingen og er ansvarlig for den daglige driften av borettslaget i samsvar med generalforsamlingens vedtak. Kommunikasjon med andelseierne er en vesentlig del av styrets plikter. Generalforsamlingen finner det derfor nødvendig å presisere og stadfeste styrets forpliktelser knyttet til svarfrister. Dette er i tråd med god styreskikk og prinsippet om behandling uten ugrunnet opphold , jf. borettslagsloven §5-19.Formålet er å styrke tillit, åpenhet og god dialog mellom styret og andelseierne.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar følgende, med bindende virkning for styret:
Styret pålegges å besvare skriftlige innen 7 dager, mottak av henvendelsen
Dersom en henvendelse ikke kan besvares fullt ut innen fristen, plikter styret innen tre (3) uker å gi et skriftlig svar og redegjør for videre behandling av saken, herunder forventet tidspunkt for endelig svar.
Denne svarfristen er bindende og skal ikke anses som en veiledende retningslinje, men som et forpliktende krav fastsatt av generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen å stemme imot forslaget. Styret vil bemerke at til tross for en betydelig økning i henvendelser til styret de siste årene er de aller fleste henvendelser besvart nærmest umiddelbart. Og slik vil vi det fortsatt skal være.

Styret er seg bevisst at når man mottar komplekse saker og saker som krever styrebehandling så skal den som henvender seg få beskjed om at saken krever noe tid.

Styret er av den oppfatning at ufravikelige og rigide bestemmelser til saksbehandlingen ikke vil bidra til at saker blir behandlet med den grundighet som er nødvendig.

Forslag til vedtak

Styret pålegges å besvare skriftlige innen 7 dager, mottak av henvendelsen Dersom en henvendelse ikke kan besvares fullt ut innen fristen, plikter styret innen tre (3) uker å gi et skriftlig svar og redegjør for videre behandling av saken, herunder forventet tidspunkt for endelig svar. Denne svarfristen er bindende og skal ikke anses som en veiledende retningslinje, men som et forpliktende krav fastsatt av generalforsamlingen.

Sak 24

Forslag om gjeninnføring av fysiske generalforsamlinger

Forslag fremmet av:
Bjørg Løvlien

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Saken er presentert i eget vedlegg

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme imot forslaget. Selv om forslagstillers presentasjon er noe vanskelig å forstå inneholder forslaget til vedtak et konkret ønske om at generalforsamlinger skal gjennomføres utelukkende ved fysisk oppmøte.

Styret er av den oppfatning at det er en mye bedre løsning å gjennomføre generalforsamlingen som en hybrid løsning, der det inviteres til en fysisk generalforsamling kombinert med at de beboerne som ikke har anledning til å delta får sagt sin mening gjennom digital avstemming.

Styret vil til en hver tid velge det møtelokalet som anses som best egnet, også med henblikk på fysisk adkomst.

Forslag til vedtak

Såfremt det åpenbart ikke er fare for liv og helse gjenopprettes borettslaget åpne og fysiske generalforsamlinger i lokaler som ikke utelukke noen andelseiere fra å delta, jfr bl.a. de som har dårlig hørsel

Vedlegg

7. Forslag fra Bjørg Løvlien.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Jakob Harket	Kranveien 21
Nestleder	Lars Sigurd Bjørnstad	Kranveien 17
Styremedlem	Benthe Jordin	Kranveien 33
Styremedlem	Bente-Marie Rystad	Kranveien 17
Styremedlem	Jimmy Phan	Filerevien 10
Varamedlem	Petter Myhre Haugen	Kranveien 37
Varamedlem	Amalie Ravndal	Kranveien 21
Varamedlem	Nils Magnus Ophaug	Kranveien 10

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Jakob Harket	Kranveien 21
Varadelegert	Lars Sigurd Bjørnstad	Kranveien 17

Valgkomiteen

Wenche Fjeld Tellefsen	Kranveien 10
Inger-Lise Østhagen	Kranveien 37
Kjersti Olsen	Kranveien 37

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Solrabben Borettslag
Borettslaget består av 397 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Solrabben Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons- nummer 950084723, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gards- og bruksnummer:
144 1188

Første innflytting skjedde i 1963. Tomten, kjøpt i 1986 er på 50 971 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.
Solrabben Borettslag har 1 ansatte vaktmestere per 31.12.25.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.
Borettslagets revisor er Tell AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

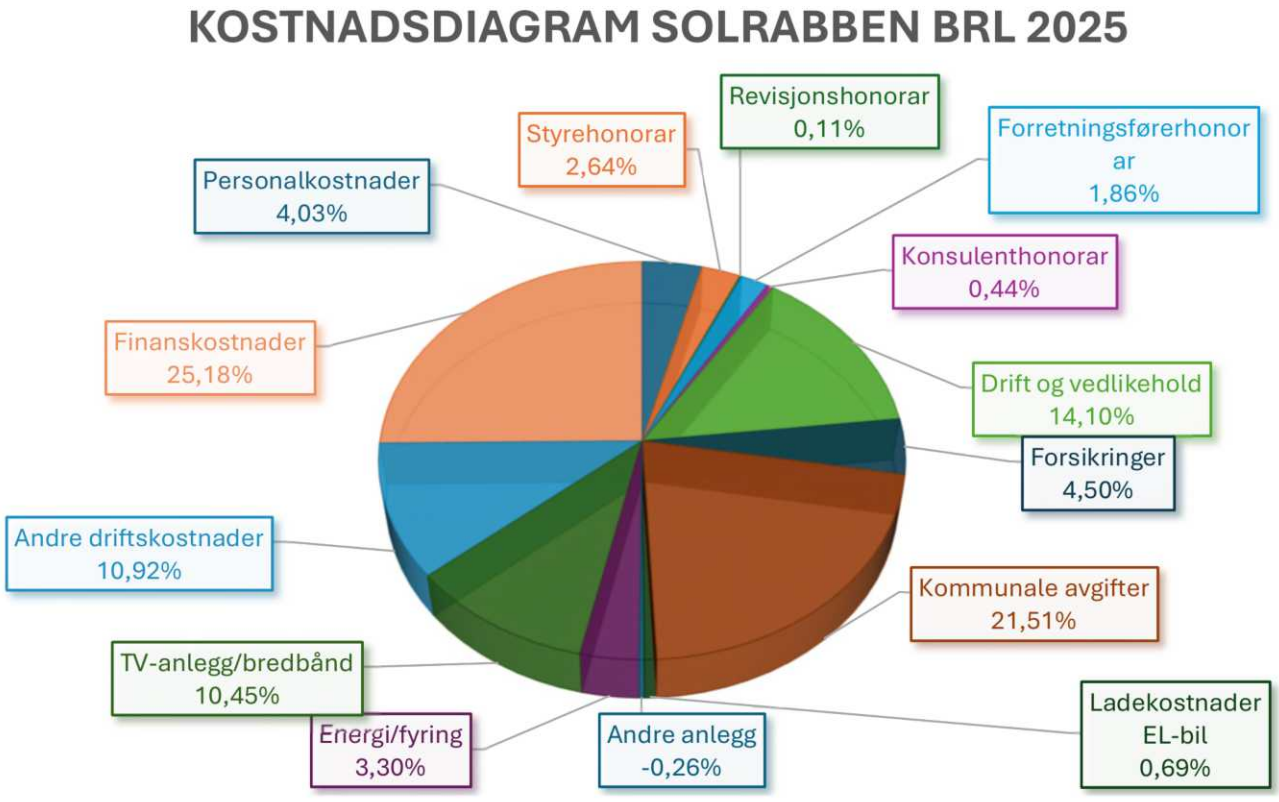
Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kost på drift og vedlikehold på grunn av vedlikeholdsprosjekt som er utført/igangsatt i 2025.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN ordning)
I løpet av 2025 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2026.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 805 000 til drift og vedlikehold. Det som er utover normal/forventet vedlikehold har vi blant annet for Kranveien 17 heldekkende brannvarslingsanlegg, utskiftning av 18stk vedlikeholdsfrie vinduer i fellesareal, nytt glasstak, ny røykluke med elektronisk styring etablert, og midlertidig sikring av løs betong på toppen av blokken. Utskiftinger på lekeplassen, og mulig etablering av sykkelskur ligger i planen. Styret vil søke midler fra OBOS (miljøfond), for både sykkelskur og lekeplassutskiftning.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 6 % for renovasjon, 4,3 % for vann- og avløp og ingen endring for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene i 2026 forventes å være på et tilsvarende eller noe høyere nivå enn i 2025, drevet av stram kraftbalanse og generell inflasjon.
Norgespris, som borettslaget har inngått for fellesområdene, videreføres ut 2026.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 12 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solrabben Borettslag.

Lån
Solrabben Borettslag har 3 lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret øker med 4 % fra 1.1.2025.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2025.

Til generalforsamlingen i Solrabben Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for i kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet si 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 i avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Oslo, 19. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

SOLRABBEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950084723, KLIENTNR. 134

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**8 332 485**	**11 660 223**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 346 636	-10 084 174
Tilbakeføring av avskrivning	15	249 157	376 116
Fradrag kjøpesum anl.midler			-70 960
Økning annen langsiktig gjeld	24	0	59 457 183
Fradrag for avdrag på langs. lån	24	-2 019 783	-52 982 706
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-101 440	0
Innsk. øremerk. bankkto		-20 583	-23 196
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-546 013**	**-3 327 738**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**7 786 472**	**8 332 485**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		8 635 208	9 231 428
Kortsiktig gjeld		-848 736	-898 943
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**7 786 472**	**8 332 485**

SOLRABBEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950084723, KLIENTNR. 134

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	3 040 596	0	0	2 970 000
Innkrevde felleskostnader	2	18 535 915	20 614 959	22 425 000	20 175 000
Ladeinntekter elbil		350 286	232 171	84 000	250 000
Andre inntekter	3	16 219	51 042	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**21 943 016**	**20 898 172**	**22 509 000**	**23 395 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-838 081	-797 058	-824 000	-848 100
Styrehonorar	5	-550 000	-550 000	-550 000	-575 000
Avskrivninger	15	-249 157	-376 116	-60 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-21 875	-19 875	-24 000	-22 000
Forretningsførerhonorar		-386 850	-371 970	-395 000	-404 000
Konsulenthonorar		-91 961	-225 890	-30 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-2 934 891	-13 778 881	-1 345 000	-2 805 000
Forsikringer		-937 414	-795 894	-955 000	-1 107 935
Kommunale avgifter	8	-4 476 959	-4 102 342	-4 684 000	-4 559 000
Ladekostnader EL-bil		-144 093	0	0	0
Andre anlegg	9	54 526	186 344	0	0
Energi/fyring	10	-686 341	-652 576	-700 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 174 213	-1 984 444	-2 158 000	-2 060 000
Andre driftskostnader	11	-2 272 689	-2 414 908	-2 185 000	-2 288 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-15 709 998**	**-25 883 611**	**-13 910 000**	**-15 719 235**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**6 233 018**	**-4 985 439**	**8 599 000**	**7 675 765**
Innbetalt andel fellesgjeld		101 440	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**6 334 458**	**-4 985 439**	**8 599 000**	**7 675 765**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	251 875	272 989	0	0
Finanskostnader	13	-5 239 697	-5 371 725	-5 242 000	-4 803 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 987 822**	**-5 098 736**	**-5 242 000**	**-4 803 000**
ÅRSRESULTAT		**1 346 636**	**-10 084 174**	**3 357 000**	**2 872 765**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital:		0	-10 084 174		
Til annen egenkapital:		1 346 636	0		

SOLRABBEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950084723, KLIENTNR. 134

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	55 058 747	55 058 747
Tomt		1 817 581	1 817 581
Andre varige driftsmidler	15	1 128 196	1 377 353
Aksjer og andeler	16	100	100
Øremerkede bankinnskudd		866 442	720 492
SUM ANLEGGSMIDLER		**58 871 066**	**58 974 272**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		684 717	574 537
Andre kortsiktige fordringer	17	15 356	83 985
Driftskonto OBOS-banken		1 325 639	2 180 341
Skattetrekkskonto OBOS-banken		26 969	31 895
Sparekonto OBOS-banken		6 582 528	6 360 671
SUM OMLØPSMIDLER		**8 635 208**	**9 231 428**
SUM EIENDELER		**67 506 274**	**68 205 701**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 396 * 100		39 600	39 600
Annen egenkapital	19	-36 191 604	-37 538 240
SUM EGENKAPITAL		**-36 152 004**	**-37 498 640**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	99 311 039	101 432 262
Borettsinnskudd		2 625 200	2 625 200
Annen langsiktig gjeld	21	65 750	65 750
Avsetning bomiljøtiltak		807 553	682 186
SUM LANGSIKTIG GJELD		**102 809 542**	**104 805 398**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		654 927	724 040
Skyldige offentlige avgifter	22	54 274	59 673
Påløpte renter		26 586	30 185
Annen kortsiktig gjeld	23	112 949	85 046
SUM KORTSIKTIG GJELD		**848 736**	**898 943**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**67 506 274**	**68 205 701**
Pantstillelse	24	114 925 200	114 925 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2026
Styret i Solrabben Borettslag

Jakob Oscar Martinius Harket	Bente-Marie Rystad	Jimmy Phan
Lars Sigurd Bjørnstad	Benthe Jordin	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Ladeplass el-bil	320 266
Felleskostnader	16 556 964
Bredbånd	558 857
Refusjon Telia	-219 144
Leie	140 876
Nedbetaling	214 335
Parkering	382 677
Trappevask	581 084
Kapitalkostnader IN I	3 047 799
Reg.kapitalkostnader IN I	-7 203
Fratrekk kapitalkostnader	-3 040 596
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**18 535 915**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Lyse Tele AS	9 000
Velferdsrom (utleie)	7 200
Ørekorreksjon	19
SUM ANDRE INNTEKTER	**16 219**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-534 034
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-36 000
Påløpte feriepenger	-76 367
Arbeidsgiveravgift	-170 740
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-14 512
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-383
Gaver til ansatte	-765
Yrkesskadeforsikring	-1 400
Andre personalkostnader	-3 880
SUM PERSONALKOSTNADER	**-838 081**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-550 000
SUM STYREHONORAR	**-550 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-21 875
SUM REVISJONSHONORAR	**-21 875**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 627 288
Drift/vedlikehold VVS	-50 700
Drift/vedlikehold elektro	-289 911
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-384 329
Drift/vedlikehold heisanlegg	-225 815
Drift/vedlikehold brannsikring	-66 474
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-113 258
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-19 575
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-109 688
Egenandel forsikring	-46 000
Kostnader dugnader	-1 855
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 934 891**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-3 166 835
Feie- og tilsynsgebyr	-36 450
Renovasjonsgebyr	-1 273 674
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 476 959**

NOTE 9
ANDRE ANLEGG
KOSTNADER

Oppvarming	539 136
Innbetalt à konto	-484 610
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	**54 526**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-686 341
SUM ENERGI / FYRING	**-686 341**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 200
Container	-118 171
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-67 661
Annen leiekostnad	-259 332
Håndverktøy	-6 042
Annet driftsmateriale	-54 200
Lyspærer og sikringer	-578
Vaktmestertjenester	-762 975
Vakthold	-15 365
Renhold ved firmaer	-650 585
Snørydding	-21 825
Andre driftskostnader	-49 157
Kontor- og datarekvisita	-1 986
Trykksaker	-63 564
Andre kontorkostnader	-347
Telefon, annet	-4 812
Porto	-90
Drivstoff	-10 973
Vedlikehold biler/maskiner	-74 748
Kontingenter	-84 400
Bank- og kortgebyr	-3 018
Øreavrunding	-136
Velferdskostnader	-19 525
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 272 689**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 435
Renter av sparekonto i OBOS-banken	242 440
SUM FINANSINNTEKTER	**251 875**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 969 251
Pantegjeldsrenter	-200 773
Pantegjeldsrenter	-3 069 673
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 239 697**

NOTE 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	19 775 800
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	35 282 947
SUM BYGNINGER	**55 058 747**

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

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Aggregat		
Tilgang 2014	24 210	
Avskrevet tidligere	-24 209	
		1
Arbeidsmaskiner		
Tilgang 2015	30 375	
Avskrevet tidligere	-30 374	
		1
PC med printer		
Tilgang 2017	27 458	
Avskrevet tidligere	-27 457	
		1
Plog til traktor		
Tilgang 2014	19 375	
Avskrevet tidligere	-19 374	
Avskrevet i år	-1	
		0
Saltspreder		
Tilgang 2015	35 875	
Avskrevet tidligere	-35 874	
		1
Snøskjær nr. 1		
Tilgang 2014	57 500	
Avskrevet tidligere	-57 499	
Avsrkevet i år	-1	
		0
Traktor nr. 1		
Tilgang 2014	158 930	
Avskrevet tidligere	-158 929	
		1
Traktor nr. 3, Kubota		
Tilgang 2014	446 315	
Avskrevet tidligere	-446 314	
		1
Kopimaskin		
Kostpris	22 650	
Avskrevet tidligere	-22 649	
		1
Antenneanlegg		
Kostpris	443 827	
Avskrevet tidligere	-443 826	
		1
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2022	116 250	
Avskrevet tidligere	-109 791	
Avskrevet i år	-6 459	
		0
Ladeboks Smartlader Vestel		
Tilgang 2023	93 765	
Avskrevet tidligere	-41 673	
Avskrevet i år	-31 255	
		20 837

Ladeboks Smartlader Vestel (6 Stk)		
Tilgang 2024	70 960	
Avskrevet tidligere	-14 658	
Avskrevet i år	-23 297	
		33 005
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2022	756 929	
Avskrevet tidligere	-643 833	
Avskrevet i år	-113 096	
		0
Parkeringsanlegg		
Påbegynt 2008	595 000	
Påbegynt 2009	1 241 735	
Tilgang 2010	223 750	
Avskrevet tidligere	-983 351	
Avskrevet i år	-43 085	
		1 034 049
Snøfreser, Cerruti 2019		
Tilgang 2021	67 500	
Avskrevet tidligere	-50 625	
Avskrevet i år	-13 500	
		3 375
Strøsingelsilo		
Tilgang 2023	92 308	
Avskrevet tidligere	-36 923	
Avskrevet i år	-18 462	
		36 923
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 128 196**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-249 157**

NOTE: 16
AKSJER OG ANDELER

1 andel i Oppsal Samfunnshus	100
SUM AKSJER OG ANDELER	**100**

NOTE 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	3 681
Avregningskonto IN-ordningen	11 675
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**15 356**

NOTE 18
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-36 353 635
Egenkapital fra IN tidligere år	107 288
Egenkapital fra IN 2025	101 440
Reduksjon EK fra IN	-46 697
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-36 191 604**

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

NOTE 19
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE 20
PANT-OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån.		
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.		
Renter 31.12: 4,89 %, løpetid 30 år		
Opprinnelig, 2015	-48 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 620 531	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 071 345	
Nedbetalt tidligere, IN	107 288	
Nedbetalt i år, IN	101 440	
		-37 099 396
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2021	-4 300 000	
Nedbetalt tidligere	332 579	
Nedbetalt i år	100 168	
		-3 867 253
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-59 457 183	
Nedbetalt tidligere	264 523	
Nedbetalt i år	848 270	
		-58 344 390
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-99 311 039**

NOTE 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum parkeringsplasser	-65 750
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-65 750**

NOTE 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-26 969
Skyldig arbeidsgiveravgift	-25 613
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-52 582**

NOTE 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-76 367
Annen kortsiktig gjeld	-36 582
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-112 949**

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

Borettsinnskudd	2 625 200
Pantelån	99 311 039
Beregnede IN forpliktelser	162 031
TOTALT	**102 098 270**

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

Bygninger	55 058 747
Tomt	1 817 581
TOTALT	**56 876 328**

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid 2025

Årsberetning fra styret har som hovedsak til hensikt å gi beboere innsikt i drift, økonomi, og vedlikehold. Beretningen er ikke lovpålagt. Flere borettslag benytter seg i dag av OBOS sitt nye format for dette, men da styret mener den er noe tynn, har vi valgt å beholde eksisterende format som dere er kjent med. Den største endringen fra tidligere, er at årsberetningen nå følger regnskapsåret. Dette for at andelseier lettere skal kunne se beretningen opp imot regnskapet, derav unngå misforståelser og lettere forholde seg til året som var som helhet.

Ut over vanlig drift og vedlikehold av borettslaget:

Styret har i 2025 avholdt 17 styremøter, et konstituerende møte, budsjettmøte og regnskapsmøte. Det er i tillegg avholdt 4 informasjonsmøter og 2 beboermøter, og 2 ekstraordinære årsmøter, 25 januar og 15. desember.

Styret har i dag en sammensetning bestående av medlemmer med bred kompetanse og yrkeserfaring, et bredt aldersspenn og ikke minst en god fordeling på hvor medlemmene har bosted i borettslaget. Hele 3 nye styremedlemmer tiltrådte i 2024. Hvorav disse nå har fått erfaring med rollen og de oppgaver som forventes av styremedlemmer i Solrabben borettslag. Dette har gitt et godt grunnlag for konstruktivt og godt arbeid med de mange og utfordrende arbeidsoppgaver som er i ett borettslag. Samarbeidet og stemningen innad i styret er god.

Brannsikkerhet

Det er betryggende at brannsikkerheten er blitt vesentlig forbedret i borettslaget. Dette gjennom en rekke omfattende tiltak. Styret har videre informert andelseierne om ens ansvar i egen leilighet, dette gjennom flere nyheter og informasjonsmøter - både om lovpålagte krav, tips og råd. Det er videre utført årlig kontroll av fellesareal fra fagkyndige, som gir styret umiddelbar tilbakemelding ved behov for utbedring.
Høsten ble det gjennomført praktisk øvelse brannslukking i regi av Firesafe, med god deltakelse fra store og små. Her fikk man god innføring i brannvern fra fagfolk.
Styret startet også med “bankerunde” i vinter, der vi gikk dør til dør for å få status hos den enkelte andel hva angår brannslukker og røykvarsler. Dette ga styret god innsikt i hvilken grad brannvern blir fulgt opp i den enkelte andel.
Det ble også utført en evakueringsøvelse i Kranveien 17. I etterkant av dette ble beboere av Kranveien 17 invitert til et eget informasjonsmøte, der styret la frem plan for omfattende brannverntiltak som ble igangsatt på slutten av året. Blant annet etablering av heldekkende brannvernsanlegg, utskiftning av vinduer, elektrisk røykluke mm.

Firesafe AS avdeling Oslo leverte en tilstandsrapport i 2023, hvor de senere utførte flere tiltak fra rapporten i regi av FAVN AS (tidligere Selvaag AS).

Rapporten fra Firesafe inneholdt forslag til en rekke brannsikringstiltak i en prioritert rekkefølge.
Første prioritet - skal utbedres straks.
Andre prioritet - gjennomføres i løpet av to år.
Uten prioritet - anbefalinger.
Nedenstående tabell viser status på arbeidet pr. desember 2025:

Første prioritet. Skal utbedres straks	**Status**
Utette gjennomføringer tettes med sertifiserte materialer	Gjennomført
Dører i loft og kjeller uten spesifisert brannmotstand skiftes.	Gjennomført
Etablere smekklåsfrie utganger i alle bodarealer	Gjennomført
Dør til lager i Kranveien 17 byttes	Gjennomført
Dører til bitrapperom i Kranveien 17 skiftes	Gjennomført
Dører til hovedtrapperom i Kranveien 17 skiftes	Gjennomført
Skifte til inngangsdører med tilfredsstillende brannmotstand i samtlige leiligheter i borettslaget	Gjennomført
Etablere brannvegger i enkelte større kjellerrom	Gjennomført
Andre prioritet. Utbederes i løpet av to år	
Etablere branndører i enkelte større kjellerarealer	Gjennomført
Branndører til tekniske rom i Kranveien 17	Gjennomført
Fremskaffe dokumentasjon på brannmotstand på heisdører i Kranveien 17	Gjennomført
Skilting av brannslanger i alle oppganger	Gjennomført
Montere brannslokkeapparater ved alle dører i bodmrådene	Gjennomført
Etablere rutiner for årlig kontroll av alt brannslukkingsutstyr/skilting i fellesomårende	Gjennomført
Utskifting av røykluke i Kranveien 17	Gjennomført
Uten prioritet. Anbefalinger	
Etablere nytt brannvarslingsanlegg i Kranveien 17	Igangsatt
Etablere brannvarslingssystem i alle lavblokker	Under vurdering
Utarbeide branntegninger for all bygningsmasse	Gjennomført K17

Arbeidsmiljøforhold

Det er blitt gjennomført flere medarbeidersamtaler med ansatt i borettslaget, og samarbeidsmøter med BK Drift AS.
Reidar Lundøy har uttrykt seg godt fornøyd med styret. Samarbeidet mellom Reidar og BK Drift (innleid vaktmester) også er velfungerende, både hva angår produktivitet og det psykososiale arbeidsmiljøet. BK Drift AS har naturligvis over tid fått innarbeidet seg rutiner, og med det økt effektiviteten deretter.

Vaktmestertjenesten
Vaktmester Reidar Lundøy ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. BK Drift har levert en 50% stilling. BK Drift AS har i tillegg kunnet levere ytterligere tjenester på kort varsel når behovet har dukket opp. Dette har gitt styret en kostnadseffektiv måte å sikre vaktmestertjenestene borettslaget faktisk er i behov av, samtidig gi oss en indikasjon på det faktiske behovet utover det Reidar kan levere.
Styret har fått bekreftet fra Reidar Lundøy at han går av med pensjon etter sommeren 2026. I den sammenheng har styret jobbet med å innhente løsninger som skal ivareta behovet til borettslaget vårt i tiden fremover.

Styret takker vår vaktmester Reidar Lundøy og BK Drift for jobben de utfører i borettslaget.

HMS
Styret har utført vernerunde i borettslaget, og avvik som ble funnet er lukket. I vernerundene ble det observert at noen av trærne på vår eiendom kan være til fare for andre. Disse ble kartlagt i hele uteområdet og en relativt omfattende beskjæring/sikring ble utført tidlig på året.
Styret igangsatte en brannrunde i regi av styret, som ikke har vært utført i BRL på svært lang tid. Her går vi dør til dør for å bistå andelseier med å kontrollere brannslukker, røykvarsler og evt adressere spørsmål som måtte komme. Styret har blitt tatt godt imot i denne prosessen, som har gitt oss innblikk i den generelle status av brannvern innad i andelene. Brannrunden tar naturligvis tid, og vil fortsette inn i 2026.
Lekeplasskontroll blir utført hvert år av Lekeplasskontrolløren AS. Etter årets rapport har flere feil og mangler blitt utbedret, og noe utstyr skiftet ut. Noe av utstyret har nådd en anselig alder, og bør skiftes ut. I lys av dette, planlegger styret å invitere beboere til være med i en arbeidsgruppe, hvor vi sammen kartlegger hva vi bør gjøre med lekeplassen vår. Det går trolig mot noe utskiftning i 2026.

Parkering
Det er 167 parkeringsplasser i borettslaget som er fordelt over flere steder over vår tomt. Det er kortere ventetid enn tidligere for å få leie fast p-plass, pr i dag 1-1,5 år. Omtrent halvparten av parkeringsplassene har nå egen ladeboks. Wattif AS tok over for MER 3 januar, og drifter ladeanlegget vårt.
Ettersom vi opplever lavere etterspørsel på parkeringsplassene, satt vi kartlegging av mulig utvidelser på vent.
Grunnleien av parkering ble varslet økt med 4,94 % fra og med 1. Januar 2026. En årlig økning som følger endringen til folketrygdens grunnbeløp, jf generalforsamlingens vedtak fra 2024.
Parkeringsplassen bak P-huset ble asfaltert på nytt. Oppmerking ble utsatt på grunn av snøfall og forventes utført våren 2026. Det ble tidlig avdekket utfordringer med utvidelse av plasser, gjennom oppmerking, da etablering av ladestolper i sin tid – ble satt for tett sammen. Styret vil sammen med fagfolk, tilstrebe å utnytte plassen best mulig ved ny oppmerking.
Styret gjentar at motorvarmere avvikles gradvis, da det ikke er lenger mulig å få tak i reservedeler. Flere steder er de allerede faset ut. De som fremdeles er operative, vil stå inntil videre.
Hver vinter opplever vi at det er noen dager med ekstremt snøfall, og vi ber om forståelse for at oppganger og stikkveier er prioritert først disse dagene. Parkeringsplassene blir måkt deretter.
Lysmaster som går defekt skiftes løpende ut med moderne ledlys.

Aktiviteter iverksatt i bomiljø

Stand i Oppsal arena – Telia og Global Connect viser frem to forskjellige alternativer for kollektiv avtale til andelseier.

Blomsterpenger ble økt fra 1000kr til 1500kr/oppgang for lavblokker, og 1500kr til 3000kr for Kranveien 17.

Batterier ble utlevert av styret på dør til hver andelseier med beskrivelse om hvordan en skifter batterier i postkassen.

Dugnad avholdt 28 april. Vaktmester Reidar stilte opp med “traktor” for de små å leke med, pølser og brus ble servert. Det ble raket og ryddet av både bed, plener og lekeplass. Dugnaden hadde et stort oppmøte, og ansett som meget vellykket. Takk for bidraget!

Komprimatorbil ble bestilt inn for både 21.mai og 15.oktober. Det ble også satt opp et eget gjenbrukstelt i dagene rundt den 21.mai.

Sykkelopprydding ble utført både 26.mai og 17.oktober. Det ble innlevert en rekke gamle sykler fra både kjellere og uteområdet. Resultatet var betydelig bedre plass på fellesområder for sykkeloppbevaring. Styret bekjent har ikke dette tiltaket vært utført på svært lang tid, og er noe vi ønsker å fortsette med. Syklene som ble hentet, ble reparert og overlevert til veldedighet.

Brannslukkingskurs med kontrollstasjon, gjennomført ute ved "basketbalbanen". Her var det svært godt oppmøte, der store og små fikk øve seg på praktisk slukking av flammer i regis av Firesafe. Det ble også gitt god informasjon om brannvern i hjemmet. Evakueringsøvelse utført for Kranveien 17, med hensikt om å kontrollere alarmanlegget og få oppleve hvordan det i praksis funker med evakuering.

Julegrantenning utført 30.11. Her inviterte styret til velferden for godteposer, gløgg og pølser. Dette året stilte flere andelseiere med live musikk. Konserten måtte holdes i "velferden" siden det regnet kraftig. Tilbakemeldingene fra samlingen var meget positive, og vi håper enda flere vil stille opp i 2026.

Gnagere og måker. I 2025 hadde betydelig lavere aktivitet fra måkene enn året før. Det tyder på at tiltakene som er iverksatt har fungert nokså godt. Skadedyrsfirmaet Pelias AS har vært tydelig på at det er umulig å helt "fjerne måkene" fra området, men vil løpende vurdere ytterligere tiltak som reduserer aktiviteten. Styret har vært i aktiv dialog med omkringliggende borettslag og anlegg, og oppmuntret til videre tiltak. Noen naboer har respondert positivt på dette, mens andre var tydelig på at de ikke ønsket å iverksette tiltak i det hele tatt.
"Rotte-avtalen" ble videreført i 2025. Styret opplevde ingen spesiell økning i aktivitet fra gnagere dette året.

Plantekasser
Informasjonsmøtet på nyåret 2025, oppfordret styret andelseiere om å etablere en gruppe med beboere som vil bidra med «grøntområdet». Gruppen er dannet, og plantekasser ble etablert i juni, på kortsiden av kranveien 24. Tilbakemeldingene er svært positive fra de som har tatt i bruk disse. Er man interessert melder man seg inn i gruppa på "Plantekasse-gjengen" vibbo, og setter seg på venteliste. Gruppen administreres av de engasjerte, og ikke styret. Mer informasjon om dette finner dere på Vibbo. De engasjerte i gruppen har også bidratt med rydding og stell på flere steder i uteområdet vårt. Styret takker for engasjementet, og er positive til evt utvidelse av tilbudet om etterspørselen og ivaretakelsen er til stede.

Telia -kollektiv TV/Internett
Siden avtalen mellom borettslaget og Telia var på utgående, la styret frem for generalforsamlingen to vesensforskjellige alternativer for kollektiv avtale. Andelseierne fikk selv ta stilling til om den skulle omhandle TV og Internett, eller kun internett med et tilvalg en selv betaler for dersom ønskelig. Telia ble valgt som leverandør for både TV og internett, med et betydelig bedre tjenestetilbud enn tidligere: Avtalen kan du lese mer om på Vibbo under tema TV og internett – kollektiv avtale.
Utover at det var et 4 måneders brudd i forhandlinger med Telia og TV2, hvorav den enkelte andelseier ble økonomisk kompensert av Telia – har det vært få tilbakemeldinger på utfordringer med tjenestene som er levert.

Felleskostnader
Felleskostnadene ble varslet økt med 4,94 % fra og med 1. Januar 2026. En årlig økning som følger endringen til folketrygdens grunnbeløp, jf generalforsamlingens vedtak fra 2024. Forretningsfører vurderte økningen som sunn for økonomien under budsjettmøtet for året 2026. Vi må forvente at felleskostnadene også vil øke de kommende årene, men at den årlige reguleringen som følger justeringen av folketrygdens grunnbeløp har så langt vist seg å holde.
Forventet prisstigning fra 2025 til 2026 er:
Forsikring av bygninger vil økes med ca **12%**
Kommunale avgifter generelt økes med **10%**
Vann og avløpsavgift Oslo økes med **4,3%**
Renovasjonsavgift Oslo økes med **6%**

Brenselsregnskap for Kranveien 17
Andelseierne i Kranveien 17 har felles varmtvann og fyring. Andelseierne innbetaler et akontobeløp til borettslaget hver måned.
Det er en egen strømmåler for oppvarming av felles varmtvann i Kranveien 17. Andelseierne innbetaler eller får utbetalt differansen mellom akonto innbetalt og faktisk kostnad.
Brenselsregnskapet har konto 486 i regnskapet til Solrabben borettslag.
Regnskapsåret 2025 viser følgende:

Saldo konto 486	54526 kr
Avregning 2024	8008 kr
Totalt skal tilbakebetales andelseiere for 2025	46517 kr

For 2021 var total kostnad til fordeling kr 111 441.
For 2022 var total kostnad til fordeling kr 205 075.
For 2023 var total kostnad til fordeling kr 8 008.
For 2024 var total kostnad til fordeling kr – 46 517.
Strømprisen har de siste årene gjennomgått flere vendinger. Enten på grunn av markedet, eller støtteordninger. I 2025 inngikk styret norgesprisavtale for alle fellesanlegg. Dette gjør det mer forutsigbart, men kun ut året 2026 når ordningen enten fortsetter eller avsluttes. Summen av denne volatiliteten gjør det vanskelig å vurdere hvorvidt akontobeløp bør justeres eller ikke.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6599359. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS pa telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig handverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Blant annet vil automatisk vannstopper (aquastop/waterguard) der dette kan være aktuelt, utført av fagfolk, føre til at egenandelskravet på 10.000kr ikke belastes andelseier.
Den enkelte andelseier må selv sørge for a ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til a innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.4 og 30.10** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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

Forskjøpsretten
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

Styret bestilte en langsiktig vedlikeholdsplan fra Selvaag. AS (FAVN), som ble ferdig fremlagt styret nærmere høsten. Hensikten med rapporten var å etablere en oversikt over hva som på sikt bør forventes utført av vedlikehold, slik at man kan unngå større opplåninger. Dette i samsvar med vedtak gjort på årsmøtet i 2022. FAVN presenterte den endelige rapporten for andelseiere under et informasjonsmøte mot slutten av året. Fokus under presentasjonen gikk på vedlikeholdssaker som ble vurdert som kritiske. Det ble også gitt informasjon om de mer langsiktige vedlikeholdstiltakene. Styret igangsatte det vurdert som nødvendige/kritiske vedlikeholdstiltak mot slutten av året, og vil i etterkant av dette jobbe videre med rapporten.

Tabellen under gir innsikt i de største vedlikeholdstiltakene utført i borettslaget siste 10årene:

2024-2025	-Kritiske avvik K17 -Heldekkende brannvarslingsanlegg K17 -Asfaltering parkering over atrium -Brannsikkerhet fellesområder -Ny bio oljebrenner K17 -Leilighetsdører		-**Kritiske avvik K17** igangsatt utbedring: røykluke skiftet ut til elektrisk, pigging/sikring av løs betong på tak, takvindu skiftet ut, vinduer på loft skiftet ut, takkuppel satt inn på loft. -Se tabell under punktet "Brannsikkerhet" under "Annen informasjon om borettslaget" *Årsberetning 2025.* -Lagt ny asfalt på P plass over atriumet. -Skiftet ut gammel oljebrenner, samt ny elektronisk termostat for kranveien 17. -Totalutskiftning av samtlige

			leilighetsdører. -Dører i bodområder fikk påmontert sparkebeskyttere og dørstopper i ettertid.
2022-2023	-Rehabilitering av blokker, og piper lavblokker utvendig		-Rehabilitering av piper utvendig. -Rehabilitering av blokker innvendig og noe utvendig. Nye leddlamper med sensor fellesområder Nye leddlamper med nr skilt inngang Nye elektroniske postkasser Nye elektroniske inngangsdører til i lavblokkene, samt ny UPS til K17 Maling av tak og vegger Nytt callinganlegg Nytt gulv i inngangsparti Kranveien 17
2021	-EL-bil lading etablert		Vedtatt å anlegge infrastruktur på alle 165 p-plasser. Oppstart november/ desember 2021.
2020	-Utskiftning og kontroll Heis		Utskifting av heismaskiner. Elektrisk kontroll og utbedringer
	-Biofyringsolje		Konvertering av tank og brenner til biofyringsolje, Kranveien 17 Videre: Utskifting av varmtvannsberedere i Kranveien 17.
2018	-Maling av inngangspartier		
2016-2017	-Drenering og isolasjon av grunnmur. -Vindusutskiftning		Kranveien 33-35 og 37-41 skal utbedres (fra desember og med oppstart i uke 50), da det er påvist fukt og kalkutslag i kjeller. Utskiftning av drenering blir derfor igangsatt samtidig som grunnmuren etterisoleres. I tillegg blir grunnmuren i Kranveien 1-15 etterisolert spesielt pga kalde gulv i vinterhalvåret og for å forbedre inneklima. Inngangspartiene og grøntarealet som blir berørt vil bli istandsatt innen 17.5.2015. Utbedringen finansieres over ordinær drift. På Generalforsamling våren 2016 ble det vedtatt

			totalrehabilitering av borettslagets vinduer og verandadører. Palmgren AS ble valgt som entreprenør. Prosjektet har en kostnadsramme på 24.2 millioner og ferdigstilles i 2017.
2015-2017	-Våtromsrehabilitering lavblokker -Bunn og uttrekksledninger		Oppstart av våtromsrehabilitering: På den ekstraordinære generalforsamlingen 27.2.2014 ble det vedtatt våtromsrehabilitering av lavblokkene i borettslaget. - Forslag B: Grunnpakken inkl. lleggspakke 1 ble vedtatt. - Felleskostnadene (kat. 01)øker med 6 % 1.1.2015 og 5% 1.7.2015 som følge av vedtaket om våtromsrehabilitering av lavblokkene. - Det ble vedtatt på ordinær generalforsamling 21.5.2014 at borettslaget skal tiltre IN-ordningen når våtromsrehabiliteringen er avsluttet. Bunn- og uttrekksledninger: TT Teknikk forestår rørfornying av bunn og uttrekksledninger.
	Arbeid tidligere enn dette er ikke tatt med.		

Omsetninger i borettslaget – 2025

I 2025 ble det omsatt 36 andeler i borettslaget (se tabell). Vi opplever at Solrabben betraktes som populært og attraktivt borettslag å flytte til. Basert på statistikk for 2025 (ref. Eiendomsverdi.no) så har omsetningene hatt en snitt salgspris på kr. 5.034.000,- med en omsetningshastighet på 11 dager, noe som er svært positivt. Det er altså en verdiøkning fra året 2024 og ut 2025 på nærmere 200.000kr i snitt for andelene i borettslaget.

Omsetningsliste Solrabben borettslag 2025					
Adresse	**Prom**	**Etasje**	**Sist solgt**	**Pris**	**Fellesgjeld ved siste salg**
Kranveien 2, 0684 OSLO	69	1	01.12.2025	4 590 000	261 735
Kranveien 29, 0684 OSLO	69	1	12.11.2025	5 010 000	261 728
Kranveien 8, 0684 OSLO	69	1	29.10.2025	4 570 000	263 000
Kranveien 14, 0684 OSLO	70	4	27.10.2025	4 990 000	270 549
Kranveien 7, 0684 OSLO	70	1	29.09.2025	4 550 000	263 951
Kranveien 20, 0684 OSLO	70	1	10.09.2025	5 450 000	264 616
Kranveien 17, 0684 OSLO	58	8	08.09.2025	4 325 000	239 315
Kranveien 4, 0684 OSLO	69	2	19.08.2025	4 900 000	268 000

Kranveien 8, 0684 OSLO	68	2	05.08.2025	4 700 000	268 000
Kranveien 17, 0684 OSLO	34	4	09.07.2025	3 475 000	150 000
Kranveien 9, 0684 OSLO	70	3	27.06.2025	4 950 000	273 000
Kranveien 29, 0684 OSLO	68	2	23.06.2025	5 450 000	270 266
Kranveien 25, 0684 OSLO	69	4	13.06.2025	6 000 000	268 000
Kranveien 31, 0684 OSLO	69	4	03.06.2025	5 900 000	268 000
Filerveien 12, 0684 OSLO	70	4	03.06.2025	5 010 000	273 000
Filerveien 16, 0684 OSLO	70	4	03.06.2025	4 700 000	275 000
Kranveien 25, 0684 OSLO	69	3	31.05.2025	5 800 000	268 000
Kranveien 21, 0684 OSLO	69	3	27.05.2025	5 650 000	268 000
Kranveien 12, 0684 OSLO	69	3	19.05.2025	5 000 000	268 000
Kranveien 19, 0684 OSLO	69	3	12.05.2025	5 400 000	269 000
Kranveien 3, 0684 OSLO	70	2	06.05.2025	4 800 000	273 000
Kranveien 10, 0684 OSLO	69	3	06.05.2025	4 800 000	269 000
Kranveien 7, 0684 OSLO	70	2	24.04.2025	5 100 000	274 000
Kranveien 9, 0684 OSLO	70	4	07.04.2025	4 200 000	275 000
Kranveien 5, 0684 OSLO	70	3	31.03.2025	4 400 000	274 000
Kranveien 14, 0684 OSLO	70	3	31.03.2025	5 075 000	274 000
Kranveien 18, 0684 OSLO	70	2	26.03.2025	4 700 000	274 000
Kranveien 33, 0684 OSLO	69	3	27.02.2025	5 300 000	269 000
Kranveien 17, 0684 OSLO	59	7	18.02.2025	4 750 000	241 509
Kranveien 17, 0684 OSLO	59	9	07.02.2025	4 600 000	242 000
Kranveien 17, 0684 OSLO	54	12	04.02.2025	3 875 000	235 000
Kranveien 35, 0684 OSLO	69	2	13.01.2025	5 450 000	271 000

Valgkomiteens begrunnelse for innstilling – Solrabben borettslag 2026

Valgkomiteens oppdrag er å foreslå et styre som samlet sett har den kompetansen, erfaringen og motivasjonen som kreves for å ivareta borettslagets interesser på en god måte. Komiteen har lagt vekt på at styret skal bestå av medlemmer med ulike perspektiver og bakgrunner som utfyller hverandre, og som til sammen bidrar til et godt og konstruktivt samarbeid til beste for fellesskapet. Det er også et mål at styret, så langt det er mulig, gjenspeiler mangfoldet blant beboerne med hensyn til alder, kjønn og representasjon fra ulike deler av borettslaget.

Valgkomiteen har gjennomført individuelle samtaler med sittende styremedlemmer, samt intervjuet aktuelle kandidater til de vervene som er på valg. Også i år har flere beboere meldt interesse for å bidra i borettslagets arbeid. Det oppfatter valgkomiteen som svært positivt og som et tydelig uttrykk for engasjement og ansvarsfølelse i beboermiljøet.

Styremedlem **Benthe Jordin** trer ut av styret etter endt periode. Valgkomiteen vil rette en stor og oppriktig takk for hennes mangeårige innsats, engasjement og verdifulle bidrag til borettslagets utvikling. Styremedlemmene **Bente Marie Rysstad** og **Jimmy Phan** har ett år igjen av sine valgperioder og er derfor ikke på valg i år.

Styreleder **Jakob Harket** og nestleder **Lars Sigurd Bjørnstad** har i inneværende periode vist et betydelig engasjement og lagt ned en solid innsats for borettslaget. De har bidratt til kontinuitet, fremdrift og godt samarbeid i styrets arbeid. Valgkomiteen er derfor svært glad for at begge har sagt seg villige til å fortsette. Komiteen innstiller **Jakob Harket** til gjenvalg som styreleder for en ny periode på to år, og **Lars Sigurd Bjørnstad** til gjenvalg for en ny toårsperiode.

Som nytt styremedlem innstiller valgkomiteen **Eivind Frydenberg-Hauger**. Eivind har tidligere erfaring fra styrearbeid både i skole- og borettslagssammenheng. Han har utdanning innen medievitenskap og ga et svært godt og reflektert inntrykk i samtalen med valgkomiteen. Som nyinnflyttet i borettslaget, og med oppvekst i området, vil han etter valgkomiteens vurdering kunne bidra med både engasjement og nye perspektiver i styrets arbeid.

Varamedlemmer velges for ett år av gangen. Valgkomiteen har lagt vekt på å kombinere kontinuitet og erfaring med muligheten for nye beboere til å bli kjent med og engasjere seg i styrearbeidet. Valgkomiteen innstiller derfor **Amalie Ravndal** og **Nils Petter Ophaug** til gjenvalg som varamedlemmer, og **Joar Viken Nybrodal** som nytt varamedlem.

Når det gjelder valgkomiteen, har det ikke meldt seg nye kandidater. Valgkomiteen stiller derfor samlet til gjenvalg for en ny periode på ett år.

Oslo, 9.mars 2026

Kjersti Olsen | Inger – Lise Østhagen | Wenche Fjeld Tellefsen

0134 Solrabben borettslag.

Valgkomiteen innstiller følgende personer til verv i styret for 2026:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Navn: Jakob Harket — Adresse: Kranveien 21

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: Lars S. Bjørnstad — Adresse: Kranveien 17

Navn: Eivind Frydenberg-Hauger — Adresse: Kranveien 8

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Førstevara: navn: Joar Viken Nybrodal — Adresse: Kranveien 17

Andrevara: navn: Nils-Magnus Ophaug — Adresse: Kranveien 12

Tredjevara: navn: Amalie Ravndal — Adresse: Kranveien 21

C. Som medlemmer til valgkomiteen for 1 år foreslås:

Navn: Wenche Fjeld Tellefsen — Adresse: Filerveien 10

Navn: Inger-Lise Østhagen — Adresse: Kranveien 37

Navn: Kjersti Olsen — Adresse: Kranveien 37

Dato: 09.3.2026 **Valgkomiteen for Solrabben borettslag**

Wenche Fjeld Tellefsen Kjersti Olsen Inger-Lise Østhagen

Wenche Fjeld Tellefsen **Kjersti Olsen** **Inger-Lise Østhagen**

Valgkomiteen innstiller følgende personer til OBOS generalforsamling:

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Jakob Harket, styreleder Solrabben borettslag

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Lars S. Bjørnstad, nestleder Solrabben borettslag

Dato: 09.3.2026 **Valgkomiteen for Solrabben borettslag**

Wenche Fjeld Tellefsen **Kjersti Olsen** **Inger-Lise Østhagen**

OPPSAL VAKTMESTER-SENTRAL

Til Solrabben Borettslag

Vi viser til anbudsbeskrivelsen for vaktmestertjenester og oversender med dette vårt tilbud på levering av helhetlige vaktmestertjenester i henhold til beskrivelsen.

Om oss

Oppsal Vaktmestersentral ble etablert i 1970 og er nå inne i sitt 56. driftsår. I dag drifter vi 14 borettslag i nærområde med over 4 000 leiligheter og har 22 ansatte.

Vi har lang erfaring med drift av større borettslag og sameier, og legger stor vekt på stabilitet, tilgjengelighet og faglig kvalitet i leveransen.

Vårt arbeid styres av mantraet:
For vårt bomiljø.

Det innebærer at vi arbeider langsiktig og forebyggende for å ivareta både eiendommens verdi og beboernes trivsel.

Pris og betalingsbetingelser

Vi tilbyr en fast månedspris på kr 172 000, fakturert a konto per måned.

Prisen dekker ordinær vaktmesterdrift i henhold til anbudsbeskrivelsen.

Avgrensninger og samarbeid

Vask av fellesarealer er ikke inkludert i vår leveranse. Dette utføres gjennom vårt samarbeid med Økorent og kan tilbys som egen avtale dersom ønskelig.

Organisasjonsform og eierskap

Per dags dato er vi organisert som et tingsrettslig sameie, slik dere er informert om. Dersom dere takker ja til tilbudet, må dette godkjennes i vårt årsmøte, da dere vil bli eiere i sameiet. Det vil i den forbindelse påløpe en kostnad knyttet til å bli medeier, beregnet i henhold til eierbrøk.

Det er mulig at OVS på sikt vil bli omorganisert til samvirkeforetak. Ved en slik endring vil ordinær vaktmesterdrift bli mva-fri, mens tilleggstjenester og ekstraarbeid vil være mva-pliktig.

Adresse: Løypeveien 2, 0685 Oslo
Telefon: 22 76 28 80
Mail: kontor@ovs.no
www.ovs.no

OPPSAL VAKTMESTER-SENTRAL

Tjenester inkludert utover beskrivelse (per dags dato)

Følgende tjenester er inkludert i vårt tilbud uten tillegg i pris:

- Årlig lekeplasskontroll og etterfylling av sand i sandkasser
- Flagging ved behov
- Vaktordning 24/7 hele året
- Front desk-funksjon (telefon, e-post og henvendelser fra beboere), inkludert bistand med innmelding av forsikringssaker og gjennomføring av innkjøp på vegne av styret
- Egen mekaniker for vedlikehold av maskiner og utstyr
- Faglig leder utdannet tømrermester som gjennomfører befaringer og tilstandsvurderinger av bygningsmassen
- Snømåking på kveld og i helger ved snøfall over 6 cm

Rapportering og digital oppfølging

Alle våre medarbeidere benytter en digital arbeidsapp som administreres via vår front desk. Dersom dere blir eiere, vil dere få egen tilgang til deres borettslag i systemet. Her kan styret følge med på:

- Utførte arbeider
- Pågående oppgaver
- Oppgaver satt på vent
- Bildedokumentasjon

Dette gir full oversikt, dokumentasjon og sporbarhet i leveransen.

Underleverandører og rammeavtaler

Vi har etablerte rammeavtaler med rørlegger, elektriker og renholdsfirma. Dette sikrer effektiv drift, god oppfølging og konkurransedyktige priser.

Adresse: Løypeveien 2, 0685 Oslo
Telefon: 22 76 28 80
Mail: kontor@ovs.no
www.ovs.no

OPPSAL VAKTMESTER-SENTRAL

Vi mener vår organisasjon, tilgjengelighet, digitale løsninger og brede fagkompetanse gjør oss godt rustet til å levere stabile og profesjonelle tjenester – med fokus på trygg drift, forutsigbar økonomi og høy servicegrad for beboerne.

Vi håper tilbudet er av interesse og ser frem til deres tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Martin Aulie
Daglig leder

Oslo, 3. mars 2026

Adresse: Løypeveien 2, 0685 Oslo
Telefon: 22 76 28 80
Mail: kontor@ovs.no
www.ovs.no

Etablering av sykkelstaller for el-sykler o.l

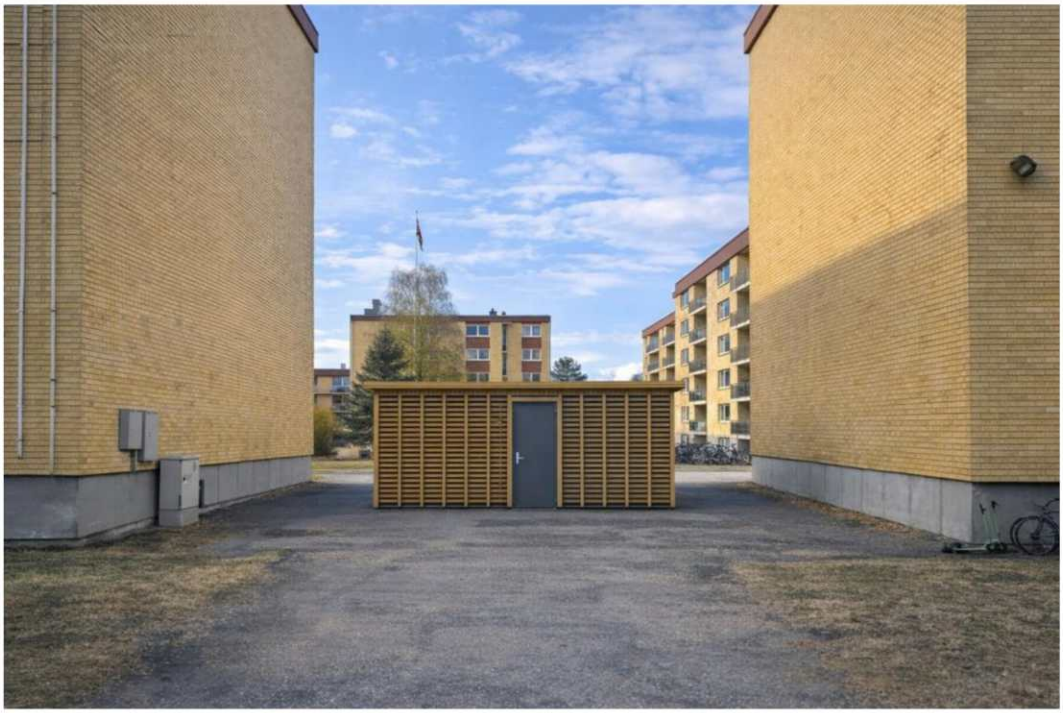
Forslag 1: Asfaltert område mellom Kranveien 15 og 17





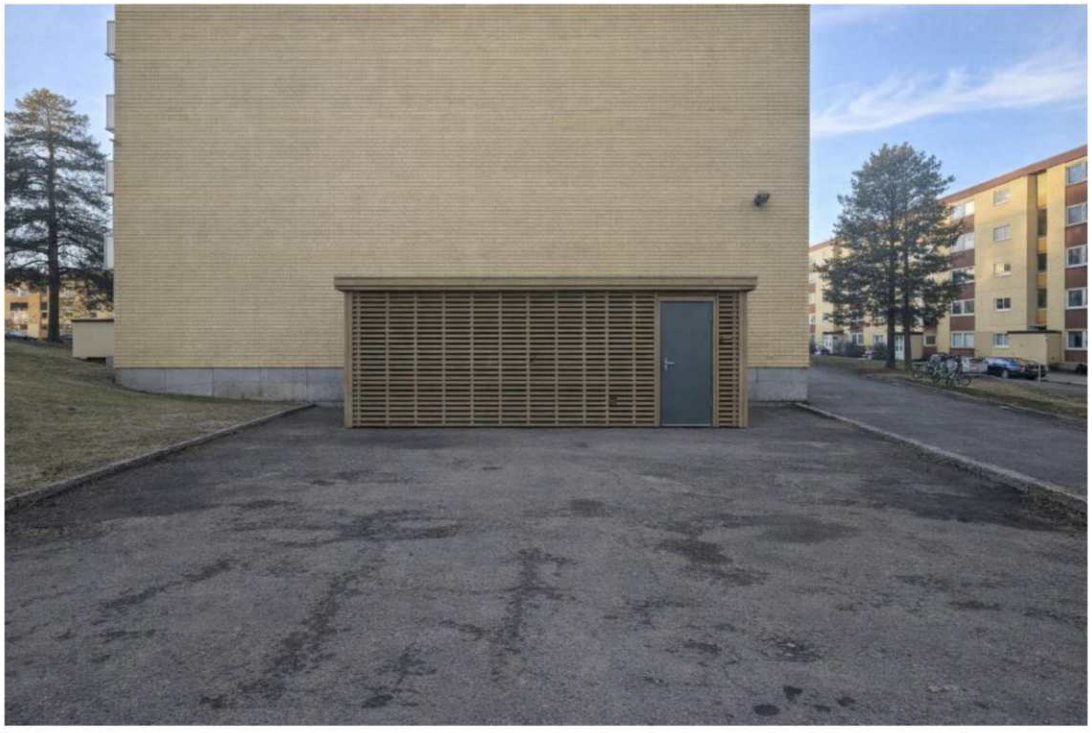
Forslag 2: Mellom Kranveien 18-20





Forslag 3: Asfaltert område nord for vaktmesterlokalene





Bjørg Løvlien, Kranvn. 6 (I. 107)

Til styret i Solrabben borettslag

GENERALFORSAMLING SOLRABBEN BORETTSLAG 2026

Først litt historikk:

Styrets brev til meg datert 26.09.24 hvor det lover åpen, fysisk generalforsamling, og skriver: «*Det er i den forbindelse greit å være seg bevisst at borettslagsloven paragraf 7-4 sier at dersom minst 10% krever fysisk generalforsamling,* ***så skal dette gjennomføres».*** Skjønte ikke styret at borettslagsloven skal følges og ikke er en lov som kan endres på? Og så starter tydeligvis panikken når styret mottar underskrifter at andelseierne krever en fysisk gen.f.samling.

Skriv fra styret datert 16.04.2025: «*Siden det ikke var direkte samsvar mellom overskriften på de 5 underskriftslistene og følgeskrivets krav om at møtet skulle være fysisk og i Oppsal kirke, valgte styret å ta en prat med underskriverne for å forsikre oss om at underskriverne visste hva de hadde skrevet under på. Dette etter rådføring med Obos.».* Merkelig ankepunkt, med dette mener altså styret at underskriverne var/er mindre begavet? Dette siden styreleder Jakob Harket ringte fordi «*mange som hadde undertegnet oppropet umiddelbart trakk sin underskrift med begrunnelse at de hadde misforstått.»* Hva er det å misforstå? Ikke brukt vanskelige ord. For teksten på listen det ble undertegnet på er: «Følgende andelseiere krever fysisk oppmøte i Oppsal kirke på årets ordinære generalforsamling i 2025: (Navn og leil.nr.») og **følgeskrivet forlanges som vedlegg til dette innlegg!**

Ark i postkassen i midten av februar i år om at «ORDINÆR» generalforsamling skal avholdes 19. mai. Denne nyhet ble av mange mottatt med tilfredshet, endelig ingen kamp for å få en høyst tiltrengt åpen, fysisk generalforsamling igjen.

I vårt borettslag har åpne, fysiske møter alltid vært avholdt fra tidlig i 1960-årene til 2019, da coronasmitten selvsagt førte til en ny måte å få dette avviklet på. At dette skulle medføre at det aldri skulle tilbakeføres igjen når samfunnet ble friskmeldt, har for mange av oss vært merkelig da de fleste borettslag nettopp har gjort dette. Men i år er det ikke nevnt med et ord digitalt møte og heller ikke benkeforslag, som i virkeligheten kun skal brukes under fysiske møter. Slå opp i leksika.

Med en gang styret mottok kravet om fysisk møte, virket det som panikken brøt løs. Styreleder ringte rundt, men jeg har ikke sett noen av navnene på underskiftslistene, har kun skrevet et følgebrev, et brev styret visstnok har nevnt som noe «mistenkelig», da det her ble krevet at møtet skulle avholdes i menighetssalen i Oppsal kirke, det beste lokalet synes mange, med mikrofon, stort lyst rom med god luft og en inngang som selv rullestolbrukere kan benytte. Er tilpasset alle, men for dyrt sa Jakob Harket til meg. Styret har nylig bevilget seg 150.000 mer i styregodtgjørelse og dessuten brukes penger på pizza og brus til møter blitt meg fortalt av beboere som går kveldsturer. Ta med matpakke, som var vanlig tidligere. Da blir råd til et skikkelig møtelokale igjen!

La oss en gang for alle få tilbake hverdagsdemokratiet vårt, lytt til kongens nyttårstale: «Det er ikke helt gratis å forsvare hverdagsdemokratiet, men det gjør vi ved å møte opp og bruke stemmen i valg og møter i f.eks. borettslag. Dette er ikke gratis for det koster å forplikte seg, det koster å si fra, bare det å komme opp av sofaen kan koste litt. For det mest behagelige er vel å sitte hjemme og regne med at andre skal ordne opp, men det holder ikke, sa kongen». Mange av oss andelseiere er så enige med kongen, **det holder ikke!** Alle trengs skal vi få hverdagsdemokratiet til å fungere igjen. OBOS er ingen **maktfaktor** i vårt borettslag. De er forretningspartner og får pent holde seg til den jobben!

I et borettslag er det to maktfaktorer, den ene er styret og den andre andelseierne, eller omvendt, men èn ting er udiskuterbar, i generalforsamlinger er det stemming under innkomne forslag at hverdagsdemokratiet kommer til sin rett. Det «coronastyrene» har fortsatt med etter at samfunnet ble friskmeldt, er fortsatt å kjøre på sin digitaliserte «dressur», noe som har forårsaket sterk misnøye og også sinne hos enkelte. Mennesker trenger mennesker, de fleste kjenner hverken styret av utseende eller hva det står for. Hvorfor betalte borettslaget Selvaag en månedslønn på 1 mill.kr. i 2025? og for hva? Jeg har fått opplyst at vi betalte firmaet 12 mil.kr i 2025, «klart det klorer seg fast her» hvis dette er korrekt?

Derfor fremmer jeg følgende vedtak:

Vedtak: Såfremt det ikke er fare for liv og helse gjenopprettes borettslaget åpne og fysiske generalforsamlinger i lokaler som ikke utelukker noen andelseierne fra å kunne delta, jfr. bl.a. de som plages med dårlig hørsel.

Oslo, 28. februar 2026

Bjørg Løvlien

Vedlegg:

Brev som medfulgte underskriftslister

Bjørg Løvlien
Kranvn.6.
0684 OSLO

Til styret i Solrabben borettslag

Oslo, 16. februar 2025.

ÅRETS ORDINÆRE GENERALFORSAMLING I SOLRABBEN BORETTSLAG

Ifølge styrets tilsagn gitt i brev av 20.09.24 om å avholde fysiske i stedet for digitale generalforsamlinger betinges av at «Det er greit å være seg bevisst at borettslaglovens paragraf 7-4 sier at dersom minst 10% av beboerne krever fysisk generalforsamling, **så skal dette gjennomføres».** (Min utheving.)

Vedlagte underskriftslister viser at minst 10**%** av borettslagets andelseiere krever at fysisk generalforsamling avholdes i 2025 og at denne nå avholdes i Oppsal kirke, slik at *alle som ønsker å delta* - som har dårlig gåfunksjon, sliter med astmatiske- eller hørselsproblemer – igjen kan få mulighet til å delta og ikke blir utelukket ved at møtene avholdes i Oppsal Arena.

I og med at forrige styreleder Cathrine Mikkelsen har sluttet i Oppsal håndball og dette nå ikke lenger er hennes arbeidsplass, vil vel ikke dette «beskjedne kravet» ha noen betydning for det sittende styret, men derimot bety meget for de som nærmest har følt seg utelukket pga at dette lokalet faktisk har gjort deltagelse umulig.

Med hilsen

på vegne av andelseiere på listene

Vedlegg:

Underskriftslister

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 19.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 22.05.26
Selskapsnummer: 134 **Selskapsnavn:** SOLRABBEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Morten Røstengen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tormod Bjørnhaug og Torstein Rundhovde Skår er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorar til styret

Styrets godtgjørelse settes til kr 575 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Det foreslås at valgkomiteen mottar honorar på kr 24.000

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Jakob Harket

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Eivind Frydenberg-Hauger
- [ ] Lars S Bjørnstad

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Amalie Ravndal
- [ ] Joar Viken Nybrodal
- [ ] Nils-Magnus Ophaug

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Jakob Harket

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Lars S Bjørnstad

Sak 9 Reorganisering av vaktmestertjenestene i Solrabben borettslag

Solrabben borettslag meldes inn i sameiet Oppsal Vaktmestersentral og kjøper sine vaktmestertjenester derfra.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 10 Anskaffelse av brannslukningsutstyr til alle boenheter

Borettslaget går til felles anskaffelse av nytt brannslukkingsapparat til hver boenhet. Tiltaket finansieres over driftsbudsjettet

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Etablering av sykkelstaller for el-sykler o.l.

Det etableres to låsbare sykkelstaller på angitte områder. Tiltaket finansieres ved utleie av plassene

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Tiltak for kostnadsbesparelser – anbudsrunde BK Drift AS

For å oppnå kostnadseffektivitet og langsiktige besparelser i vaktmestertjenesten som BK Drift AS utfører i Solrabben foreslås det at styret gis mandat til å sette tjenesten ut på anbud.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Endring av vasketider i fellesvaskeriene på lørdager

Utvide vasketid i fellesvaskeriene fra klokka 15.00 til klokka 17.00 på lørdager.

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Endring husordensregler vedrørende støy i leiligheten

Justere tidspunkt i husordensreglene for støyende aktiviteter fra klokken 20,00 til klokken 19.00 på hverdager

☐ For

☐ Mot

Sak 15 Kontortid/treffetid for Solrabbens styre

Vi gjeninnfører en treffetid for styret noen timer i uken/måneden slik vi har hatt tidligere i dette borettslaget. Denne oppgaven kan de ulike styremedlemmer ta på omgang.

☐ For

☐ Mot

Sak 16 Publisering av viktige rapporter

Styret skal publisere viktige rapporter i sin helhet senest to måneder etter at rapporten er sendt styret.

☐ For

☐ Mot

Sak 17 Gjennomgang av ventilasjon i Solrabben borettslag

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For gjennomgang av ventilasjon i solrabben borettslag

☐ Mot gjennomgang av ventilasjon i solrabben borettslag

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ 1. Styret bes innhente en fagkyndig vurdering av ventilasjonssystemets funksjon og kapasitet, sett i sammenheng med dagens bruk og eksisterende brannvarslingsanlegg 2. Styret bes avklare hvilke kjøkkenløsninger som er teknisk og forskriftsmessige forsvarlige i borettslaget 3. Det utarbeides en tydelige og samlet veileder til andelseiere om hva som er tillatt og ikke tillatt, samt hvordan eventuelle avvik håndteres av den enkelte andelseier 4. Resultatet av gjennomgangen legges frem for andelseiere

☐ Styret ser at det er behov en analyse av status på ventilasjonsanlegget i Kranveien 17, særlig sett i lys av etablering av nytt brannvarslingsanlegg i bygningen. Styret foreslår at dette inntas som et tiltak i vedlikeholdsplanen som er under arbeid.

Sak 18 Regulering av parkering for utleie-elsparkesykler på borettslagets eiendom

Generalforsamlingen ber styret ta kontakt med følgende utleieselskaper: VOI RYDE BOLT med formål om å: Avklare muligheten for å registrere borettslagets eiendom som enten: forbudssone for parkering, eller dedikert og tydelig avgrenset parkeringssone (P-sone). Inngå nødvendig dialog for praktisk gjennomføring dersom dette lar seg etablere. Vedtaket gjelder utleie-elsparkesykler og omfatter ikke privateide kjøretøy.

☐ For

☐ Mot

Sak 19 Presisering av varamedlemmers deltakelse i styremøter

Generalforsamlingen presiserer at varamedlemmer valgt av generalforsamlingen som hovedregel skal gis anledning til å delta på styremøter. Varamedlemmer har ikke møteplikt, men møterett og har kun stemmerett når de trer inn som fullverdig styremedlem ved forfall. Praktisk gjennomføring tilrettelegges av styret innenfor gjeldende lovverk og hensynet til taushetsplikt. Vedtaket gjelder fra generalforsamlingens beslutningspunkt

☐ For

☐ Mot

Sak 20 Vibbo – Opprydning

Styret iverksetter opprydding av Vibbo og sletter utdaterte meldinger og fra andelseiere som ikke lenger bor her.

☐ For

☐ Mot

Sak 21 Bomiljø – Takk til ildsjeler!

Andelseierne kan fremlegge navn på ildsjeler overfor styret i god tid før generalforsamlingen, og styret skal sørge for at ildsjelene mottar blomst like etter at generalforsamlingen er avsluttet.

☐ For

☐ Mot

Sak 22 Innkrevd leie for parkeringsplasser - øremerke midler

Generalforsamlingen vedtar at alle inntekter fra leie av parkeringsplasser i borettslaget skal øremerkes / delfinansiere drift, vedlikehold og nødvendig oppgradering av parkeringsplasser og interne veier tilknyttet disse.

☐ For

☐ Mot

Sak 23 Forslag til vedtak – saksfremstilling

Styret pålegges å besvare skriftlige innen 7 dager, mottak av henvendelsen Dersom en henvendelse ikke kan besvares fullt ut innen fristen, plikter styret innen tre (3) uker å gi et skriftlig svar og redegjør for videre behandling av saken, herunder forventet tidspunkt for endelig svar. Denne svarfristen er bindende og skal ikke anses som en veiledende retningslinje, men som et forpliktende krav fastsatt av generalforsamlingen.

☐ For

☐ Mot

Sak 24 Forslag om gjeninnføring av fysiske generalforsamlinger

Såfremt det åpenbart ikke er fare for liv og helse gjenopprettes borettslaget åpne og fysiske generalforsamlinger i lokaler som ikke utelukke noen andelseiere fra å delta, jfr bl.a. de som har dårlig hørsel

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SOLRABBEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950084723
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 19. mai kl. 18:00 til 22. mai kl. 18:00 og møtet ble avholdt 19. mai 2026, Trasopp skole .

Antall stemmeberettigede som deltok: 224.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår representant fra Obos, Morten Røstengen som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Morten Røstengen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **178**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **43**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tormod Bjørnhaug og Torstein Rundhovde Skår er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **175**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **44**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **172**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **46**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **169**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **53**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorar til styret

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 575 000.

Styrets innstilling
Styrehonorar har i Solrabben borettslag ikke økt siden perioden 2022-2023. Ser man på gjennomsnittet av hva ett styrehonorar for borettslag er ligger det fra kr 1500 – 2000 pr andel.
I Solrabben ville dette utgjort kr: 597 000 – 796 000. Dersom vi følger KPI for perioden 2022-2023 og indeksregulerer beløpet, vil dette utgjøre ett sted mellom kr: 596 000 - 613 000.
Det har vært betydelig styrearbeid de siste årene, og fortsetter å være, utover normal drift.
Styret ber om at styrehonoraret økes med ca 4,4%, tilsvarende kr 575 000.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 575 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Benkeforslag fra Trine Stavik: Styrets godtgjørelse settes til 510 000
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **107**
Antall stemmer for vedtak 2: **68**
Antall blanke stemmer: **48**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Det foreslås at valgkomiteen mottar honorar på kr 24.000

Styrets innstilling
Styret ber andelseiere å stemme for.

> **Forslag til vedtak:**

> Det foreslås at valgkomiteen mottar honorar på kr 24.000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **146**
Antall stemmer mot vedtaket: **24**
Antall blanke stemmer: **54**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende personer til verv i styret 2026:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:
Navn: Jakob Harket

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:
Navn: Lars S. Bjørnstad
Navn: Eivind Frydenberg-Hauger

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:
Førstevara: navn: Joar Viken Nybrodal
Andrevare: navn: Nils-Magnus Ophaug
Tredjevara: navn: Amalie Ravndal

C. Som medlemmer til valgkomiteen for 1 år foreslås:
Navn: Wenche Fjeld Tellefsen
Navn: Inger-Lise Østhagen
Navn: Kjersti Olsen

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Jakob Harket (142 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jakob Harket

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Lars S Bjørnstad (136 stemmer)
Eivind Frydenberg-Hauger (139 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lars S Bjørnstad
Eivind Frydenberg-Hauger

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Nils-Magnus Ophaug (119 stemmer)
Amalie Ravndal (132 stemmer)
Joar Viken Nybrodal (130 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nils-Magnus Ophaug
Amalie Ravndal
Joar Viken Nybrodal

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Kjersti Olsen (129 stemmer)
Wenche Fjeld Tellefsen (129 stemmer)
Inger-Lise Østhagen (132 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kjersti Olsen
Wenche Fjeld Tellefsen
Inger-Lise Østhagen

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Jakob Harket (150 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jakob Harket

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Lars S Bjørnstad (142 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lars S Bjørnstad

9. Reorganisering av vaktmestertjenestene i Solrabben borettslag

Vi har i dag dekket våre behov for vaktmestertjenester ved hjelp av en fast ansatt vaktmester i full stilling samt innleie av ekstra tjenester tilsvarende en halv stilling. Vi har fått varsel fra vår fast ansatte vaktmester om at han vil gå av med pensjon høsten 2026. Styret finner det derfor tiden inne til å foreslå en reorganisering av våre vaktmestertjenester, og melde borettslaget inn i sameiet Oppsal Vaktmestersentral.

Oppsal Vaktmestersentral har bestått siden 1970 og betjener i dag 14 borettslag i vårt nærområde. De har samlet ansvar for mer enn 4000 leiligheter og har 22 ansatte. Se vedlagte tilbud for nærmere beskrivelse.

Solrabben borettslag er tilbudt å bli medeiere i sameiet Oppsal Vaktmestersentral. Et slikt medeierskap må godkjennes av generalforsamlingen.

Oppsal Vaktmestersentral tilbyr å utføre alle de vaktmestertjenester som vi har i dag til en fast avtalt månedspris. I tillegg inngår blant annet følgende tjenester i fastpristilbudet:

- Årlig lekeplasskontroll og etterfylling av sand i sandkasser.
- Flagging ved behov
- Vaktordning 24/7, hele året
- Bistand ved forsikringssaker
- Mekaniker til vedlikehold av maskiner og utstyr
- Fagutdannede medarbeidere som selv utfører tilstandsvurderinger mm
- Snømåking på kveld og helg ved snøfall over 6 cm

I 2026 har styret budsjettert med ca 1.8 millioner kroner i vaktmesterrelaterte kostnader. I tillegg har vi årlige kostnader til flere av de tilleggstjenestene som er nevnt ovenfor. Oppsal Vaktmestertjenester tilbyr sine samlede tjenester, inklusive driftsmidler som strøsand, bensin/diesel o.l. til kr 172.000 pr måned, dvs. drøye 2 millioner kroner pr. år. Merkostnadene pr boenhet vil altså være drøye 50 kroner pr måned mer enn hva vil det koste med et alminnelig innkjøp av slike tjenester

I tillegg til en sikker tilgang på gode vaktmestertjenester ser vi følgende fordeler:

- Selskapet er lokalisert i vårt nærområde og betjener flere av borettslagene i nabolaget.
- De har kontor i nærheten og kan kontaktes direkte.
- De kjenner området og bygningsmasse som tilsvarer vår
- De får svært gode tilbakemeldinger fra sine beboere
- De har mange ansatte, med forskjellig fagkompetanse
- De har selv et ønske om at vårt borettslag skal bli medeier i sameiet Oppsal Vaktmestersentral

Styret er av den oppfatning at det samlet sett er en meget god løsning for borettslaget å være tilsluttet Oppsal Vaktmestersentral og få alle sine vaktmestertjenester levert til en fast pris.

Å inngå medlemskap i et tingrettslig sameie som Oppsal Vaktmestersentral vil kreve to tredjedels flertall

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen stemme for at Solrabben Borettslag melder seg inn i sameiet Oppsalvaktmestersentral og mottar sine vaktmestertjenester derfra.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Solrabben borettslag meldes inn i sameiet Oppsal Vaktmestersentral og kjøper sine vaktmestertjenester derfra.

> **Forslag til vedtak 2:**
> Benkeforslag fra Erlend Des Bouvrie og Cathrine Mikkelsen: Behandlingen av sak 9 utsettes. Styret gis i oppdrag å utrede saken på nytt og legge den frem for behandling på en senere ekstraordinær generalforsamling.

Antall stemmer for vedtak 1: **94**

Antall stemmer for vedtak 2: 85
Antall blanke stemmer: 43
Forslagenes flertallskrav: To tredjedels (67%)

Ingen forslag ble vedtatt.

10. Anskaffelse av brannslukningsutstyr til alle boenheter

Borettslagets vedtekter sier at det er den enkelte beboer som har ansvar for at boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparater som fungerer. Brannslukkingsapparater som er eldre enn ti år er ikke godkjent.

Styret gjennomførte en kontroll i mange av boligene rundt nyttår. Det viste seg dessverre at de aller fleste leilighetene vi kontrollerte var utstyrt med mer enn ti år gamle slukkeapparater. Mye tyder på at de var fra forrige gang borettslaget gikk til felles anskaffelse av slike apparater.

Med dette som utgangspunkt foreslår styret at vi går til felles anskaffelse av et sekskilos slukkeapparat til hver boenhet. Norsk brannvern tilbyr de nye apparatene levert på døren for 400,- pr. stk. Ingen av de andre tilbyderne kunne konkurrere med dette.

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen stemme for forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Borettslaget går til felles anskaffelse av nytt brannslukkingsapparat til hver boenhet. Tiltaket finansieres over driftsbudsjettet
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **160**
Antall stemmer mot vedtaket: **33**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Etablering av sykkelstaller for el-sykler o.l.

Til generalforsamlingen 2025 ble det foreslått å utrede mulighetene for å etablere sykkelstaller for el-sykler på bakkeplan i borettslaget. Styret har sammen med forslagstillerne utredet dette nærmere og konkludert med at det finnes et ønske/behov for ca 100 slike parkeringsplasser i dag. Utredingen konkluderte ellers med at:

- sykkelstallene skal være låsbare, men med ellers nøkternt utrustet.

- tilbudet skal finansieres ved at brukerne leier sine plasser til en lav pris, antydningsvis 200 kr pr måned.

Det foreslås at en av sykkelstallene plasseres på det asfalterte området mellom Kranveien 15 og Kranveien 17. Den andre plasseres på det asfalterte området nord for vaktmesterlokalene.

Kostnadene for etablering av sykkelstallene vil være på ca 750,000,- kroner. Det er ikke behov for låneopptak for å etablere løsningen. Tiltaket vil i løpet av ca tre år være finansiert av leieinntektene.

Siden tiltaket vil benytte fellesareal i borettslaget kreves det to tredjedels flertall for gjennomføring.

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen om å stemme for forslaget

> **Forslag til vedtak:**

> Det etableres to låsbare sykkelstaller på angitte områder. Tiltaket finansieres ved utleie av plassene
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **135**
Antall stemmer mot vedtaket: **57**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

12. Tiltak for kostnadsbesparelser – anbudsrunde BK Drift AS

Fremmet av: Erlend des Bouvrie

Viser til Retningslinjer for styrearbeid i Solrabben borettslag punkt 5, 'For å sikre konkurranse og effektiv ressursbruk bør man i stor utstrekning benytte anbud/tilbud ved utførelse av arbeid eller oppdrag for laget'.

Kostnadene for vaktmestertjenesten BK Drift AS (50% stilling) er uforholdsmessig høye i forhold til virksomheten i borettslaget. Det er betydelige besparelser å hente ved å optimalisere avtalen med BK Drift AS ved å sette den ut på anbud. Det oppfordres til at styret innhenter råd fra konsulent med kompetanse på vaktmestertjenester for bistand i anbudsprosessen. Kartlegg borettslagets faktiske behov og skreddersy denne del av vaktmestertjenesten.

Hvilke arbeidsoppgaver som BK Drift AS utfører i Solrabben bør rapporteres i årsberetningen. Eier og daglig leder av BK Drift AS Tore Kristansen må gjerne personlig møte opp på beboermøte for å presentere virksomheten som utføres i laget.

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen å stemme imot forslaget. Styret er allerede i en prosess der anbud på vaktmestertjenester er innhentet fra en rekke ulike selskaper.

> **Forslag til vedtak:**
> For å oppnå kostnadseffektivitet og langsiktige besparelser i vaktmestertjenesten som BK Drift AS utfører i Solrabben foreslås det at styret gis mandat til å sette tjenesten ut på anbud.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **105**
Antall blanke stemmer: **76**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Endring av vasketider i fellesvaskeriene på lørdager

Fremmet av: Stine Hatt Endresen-Fossli

Dagens tider er frem til klokka 15.00, dette mener jeg er modent for en justering.

Vi er mange som bruker vaskeriet og de fleste av oss jobber mandag til fredag, og har dermed ikke mulighet til å benytte oss av vaskeriet annet enn kveld og helg.

Det er ønskelig å legge til tid slik at vaskeriene er tilgjengelige fram til klokka 17.00 på lørdager

Styrets innstilling
Styret lar saken gå til avstemming i generalforsamlingen uten å ha egen innstilling i saken

Forslag til vedtak:
Utvide vasketid i fellesvaskeriene fra klokka 15.00 til klokka 17.00 på lørdager.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **177**
Antall stemmer mot vedtaket: **18**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Endring husordensregler vedrørende støy i leiligheten

Fremmet av: Stine Hatt Endresen-Fossli

Det er ønskelig å gjennomgå tidspunktene for oppussing og borring i vegger/etc. I hverdagen står det at det kan borres/ pusses opp frem til kl.20, vi er et økende antall barnefamilier i borettslaget - og det er ikke mulig å få barna til å sove, når det borres i veggene/tak i den typen bygningsmasse vi har. Har opplevd at barn vekkes av denne støyen, i redsel og lurer derfor på om det er mulig å justere dette til kl.19.

Styrets innstilling
Styret lar saken gå til avstemming i generalforsamlingen uten å ha egen innstilling i saken

Forslag til vedtak:
Justere tidspunkt i husordensreglene for støyende aktiviteter fra klokken 20,00 til klokken 19.00 på hverdager

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **98**
Antall stemmer mot vedtaket: **101**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Kontortid/treffetid for Solrabbens styre

Fremmet av: Turid Kran

Enkelte saker er det langt enklere for beboerere å ta opp med styret hvis vi kan gjøre det ansikt til ansikt.

Jeg foreslår at vi gjeninnfører en treffetid for styret noen timer i uken/måneden slik vi har hatt tidligere i dette borettslaget.

Denne oppgaven kan de ulike styremedlemmer ta på omgang.

Jeg har bare gode minner fra slike samtaler.

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen om å stemme imot forslaget.
Styret kan ikke se at det er behov for denne ordningen. En slik ordning fantes for noen år siden og ble praktisk talt ikke benyttet. Alle beboere har mulighet til å kontakte styret via Vibbo-meldinger, e-post, brevpost og ved oppringing på styretelefonen.

Forslag til vedtak:

> Vi gjeninnfører en treffetid for styret noen timer i uken/måneden slik vi har hatt tidligere i dette borettslaget. Denne oppgaven kan de ulike styremedlemmer ta på omgang.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **114**
Antall blanke stemmer: **53**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

16. Publisering av viktige rapporter

Fremmet av: Trine Stavik

For å sikre tilfredsstillende informasjonsflyt i borettslaget, foreslår jeg at styret skal være forpliktet til å publisere viktige rapporter (eksempelvis brannrapporter fra Firesafe og tilstandsvurderinger fra Selvaag) SENEST to måneder etter at rapportene er sendt styret.

Hele styret får tilstrekkelig tid til å lese rapportene og således være skodd til å besvare spørsmål/innspill fra andelseiere som kan forbedre de aktuelle prosjektene. Dette er ofte spørsmål/innspill som uansett vil dukke opp og da er det trolig klokt å ta dialogen så tidlig som mulig i en prosess som angår alle.

Ideelt sett burde viktige rapporter ligge lett tilgjengelig under et eget «tema» på Vibbo og ikke «flyte» fritt i nyhetsstrømmen.

Styrets innstilling
Slik forslaget er utformet ber styret om at det stemmes imot forslaget.

Styret har ingen motforestillinger til at slike rapporter publiseres på det tidspunkt rapporten er egnet for publisering. Det vil derfor bli opprettet et eget tema på Vibbo for publisering av slike rapporter. Etter styrets mening er de fleste slike rapporter først egnet for publisering etter at styret har ferdigbehandlet disse slik at styrets vedtak knyttet til rapporten også kan følge saken. For mer omfattende rapporter vil dette kunne kreve lengre tid en to måneder.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret skal publisere viktige rapporter i sin helhet senest to måneder etter at rapporten er sendt styret.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **102**
Antall blanke stemmer: **61**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

17. Gjennomgang av ventilasjon i Solrabben borettslag

Fremmet av: Trine Lise Aikio

Solrabben borettslag har et ventilasjonssystem med naturlig avtrekk fra byggeår. Det har tidligere vært informert om at mekanisk kjøkkenvifte ikke skal kobles til felles avtrekk.

Mekaniske kjøkkenvifter koblet til felles avtrekk kan skape bl.a

Matos mellom leiligheter og ubalanse i systemet

Fett i kanalene

Økt brannrisiko

Mulige unødige utrykninger

Det er samtidig installert nytt brannvarslingsanlegg med sensorer i leiligheter og fellesarealer i kranveien 17 med direkte varsling til brannvesenet.

Ventilasjonskanalene er felles eiendom og dermed underlagt styrets ansvar

Forslag til vedtak

1. Styret bes innhente en fagkyndig vurdering av ventilasjonssystemets funksjon og kapasitet, sett i sammenheng med dagens bruk og eksisterende brannvarslingsanlegg

2. Styret bes avklare hvilke kjøkkenløsninger som er teknisk og forskriftsmessige forsvarlige i borettslaget

3. Det utarbeides en tydelige og samlet veileder til andelseiere om hva som er tillatt og ikke tillatt, samt hvordan eventuelle avvik håndteres av den enkelte andelseier

4. Resultatet av gjennomgangen legges frem for andelseiere

Begrunnelse

Ventilasjonskanalene er felles installasjoner, og det er viktig at de fungerer etter hensikten både av hensyn til inneklima, naboforhold og sist men ikke viktigst brannsikkerhet

I eldre bygg med naturlig avtrekk kan endringer eller ulike tilkoblinger over tid påvirke både inneklima og sikkerhet.

En samlet faglig gjennomgang vil bidra til å sikre at dagens løsninger er i tråd med bygget tekniske forutsetninger og gjeldende regelverk

Styrets innstilling
Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for styrets alternative forslag til vedtak, forslag nr 2. Det er styret oppfatning at det fremlagte forslag er for omfattende og for upresist. Styret har følgende anførsler til forslagets fire punkter:

1. Styret ser at det er behov en analyse av status på ventilasjonsanlegget i Kranveien 17, særlig sett i lys av etablering av nytt brannvarslingsanlegg i bygningen. Styret foreslår at dette inntas som et prioritert tiltak i vedlikeholdsplanen som er under arbeid.

2. Det er den enkelte beboers ansvar ved etablering av nye kjøkkenløsninger at disse er i samsvar med gjeldende forskrifter, vedtekter og husordensregler. Ut over dette er styrets myndighet begrenset til å påse at dette overholdes.

3. Det er styrets oppfatning at de forskrifter, vedtekter, husordensregler og anvisninger i aktuelle temaer på Vibbo er tilstrekkelige til formålet.

4. Ut fra ovenstående er det ikke aktuelt med en særskilt redegjørelse, ut over nødvendigheten av å med jevne mellomrom presisere hva gjeldende regelverk er.

Styrets forslag: Styret ser at det er behov en analyse av status på ventilasjonsanlegget i Kranveien 17, særlig sett i lys av etablering av nytt brannvarslingsanlegg i bygningen. Styret foreslår at dette inntas som et tiltak i vedlikeholdsplanen som er under arbeid.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **116**
Antall stemmer mot saken: **46**
Antall blanke stemmer: **62**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
1. Styret bes innhente en fagkyndig vurdering av ventilasjonssystemets funksjon og kapasitet, sett i sammenheng med dagens bruk og eksisterende brannvarslingsanlegg 2. Styret bes avklare hvilke kjøkkenløsninger som er teknisk og forskriftsmessige forsvarlige i borettslaget 3. Det utarbeides en tydelige og samlet veileder til andelseiere om hva som er tillatt og ikke tillatt, samt hvordan eventuelle avvik håndteres av den enkelte andelseier 4. Resultatet av gjennomgangen legges frem for andelseiere

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styret ser at det er behov en analyse av status på ventilasjonsanlegget i Kranveien 17, særlig sett i lys av etablering av nytt brannvarslingsanlegg i bygningen. Styret foreslår at dette inntas som et tiltak i vedlikeholdsplanen som er under arbeid.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **44**
Antall stemmer for vedtak 2: **104**
Antall blanke stemmer: **62**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

18. Regulering av parkering for utleie-elsparkesykler på borettslagets eiendom

Fremmet av: Trine Lise Aikio

Det har over tid vært utfordringer knyttet til parkering av elsparkesykler fra kommersielle utleieselskaper på borettslagets fellesarealer.

Det presiseres at saken gjelder elsparkesykler tilhørende utleieselskaper – ikke privateide elsparkesykler.

Feil eller tilfeldig plassering kan medføre redusert fremkommelighet, særlig for barnevogner, rullestolbrukere og utrykningskjøretøy, samt være til hinder ved rømningsveier.

Borettslaget har som grunneier adgang til å regulere bruk av egen eiendom. Utleieselskapene har tekniske løsninger (geofencing) som gjør det mulig å definere parkeringssoner eller forbudssoner i sine apper.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret ta kontakt med følgende utleieselskaper:

VOI

RYDE

BOLT

med formål om å:

Avklare muligheten for å registrere borettslagets eiendom som enten:

forbudssone for parkering, eller

dedikert og tydelig avgrenset parkeringssone (P-sone).

Inngå nødvendig dialog for praktisk gjennomføring dersom dette lar seg etablere.

Vedtaket gjelder utleie-elsparkesykler og omfatter ikke privateide kjøretøy.

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen å stemme nei til forslaget. Styret er i løpende dialog med både sykkelutleieselskapene og kommunen for å oppnå en så god løsning som mulig. Styret har fått avslag fra aktører på flere forslag til både innskrenking av soner for tillatt parkering, samt forslag til konkrete soner for parkering. Tiltaket trenger derfor ikke et eget vedtak i generalforsamling.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen ber styret ta kontakt med følgende utleieselskaper: VOI RYDE BOLT med formål om å: Avklare muligheten for å registrere borettslagets eiendom som enten: forbudssone for parkering, eller dedikert og tydelig avgrenset parkeringssone (P-sone). Inngå nødvendig dialog for praktisk gjennomføring dersom dette lar seg etablere. Vedtaket gjelder utleie-elsparkesykler og omfatter ikke privateide kjøretøy.
>
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **131**
Antall blanke stemmer: **40**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

19. Presisering av varamedlemmers deltakelse i styremøter

Fremmet av: Trine Lise Aikio

I henhold til borettslaget vedtekter § 8-1-1, hvor det fremgår at borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder og minst tre styremedlemmer, samt inntil tre varamedlemmer, velges varamedlemmer av generalforsamlingen som en del av styrets sammensetning.

For å sikre forutsigbarhet, åpenhet og god kontinuitet i styrearbeid foreslås det å presisere praksis knyttet til varamedlemmers deltakelse i styremøter.

Formålet er å tydeliggjøre rolle og funksjon uten å endre vedtektene.

Generalforsamlingen legger til grunn at rettigheter og funksjon knyttet til verv som varamedlem følger av vedtektene og generalforsamlingens valg, og ikke kan begrenses gjennom interne styrebeslutninger eller forutsetninger fastsatt av det til enhver tid sittende styret.

For å klargjøre og formalisere gjeldende rettstilstand fattes følgende vedtak:

Vedtak:

Generalforsamlingen presiserer at varamedlemmer valgt av generalforsamlingen som hovedregel skal gis anledning til å delta på styremøter.

Varamedlemmer har ikke møteplikt, men møterett og har kun stemmerett når de trer inn som fullverdig styremedlem ved forfall.

Praktisk gjennomføring tilrettelegges av styret innenfor gjeldende lovverk og hensynet til taushetsplikt.

Vedtaket gjelder fra generalforsamlingens beslutningspunkt

Styrets innstilling
Styret har ingen motforestillinger til forslaget. Dette er også gjeldende praksis nå. Styret anbefaler derfor at det stemmes ja til forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen presiserer at varamedlemmer valgt av generalforsamlingen som hovedregel skal gis anledning til å delta på styremøter. Varamedlemmer har ikke møteplikt, men møterett og har kun stemmerett når de trer inn som fullverdig styremedlem ved forfall. Praktisk gjennomføring tilrettelegges av styret innenfor gjeldende lovverk og hensynet til taushetsplikt. Vedtaket gjelder fra generalforsamlingens beslutningspunkt
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **150**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **68**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

20. Vibbo – Opprydning

Fremmet av: Erlend des Bouvrie

Innholdet i Vibbo er uoversiktlig og dermed lite brukervennlig. Mange meldinger er fullstendig utdaterte og fra andelseiere som ikke lenger bor i borettslaget. Det er viktig at andelseierne vet hvor de skal finne informasjon på Vibbo og kan kommunisere med styret.

Det foreslås at styret for å sikre god informasjonsflyt iverksetter opprydding av innholdet av Vibbo og sørger for en regelmessig gjennomgang for å slette inaktive og utdaterte meldinger. Vibbo meldinger fra andelseiere skal besvares av styret og retningslinjer for personvern skal til enhver tid overholdes.

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen å stemme imot forslaget. Det er styrets oppfatning at Vibbo i det store og hele fungerer godt, og at nytten av en slik opprydding ikke vil være særlig stor.. Meldinger og henvendelser til styret på Vibbo kan på et senere tidspunkt kunne være nyttig dokumentasjon og bør ikke slettes. At styret sletter innspill fra beboere kan i verste fall også oppleves som sensur.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret iverksetter opprydding av Vibbo og sletter utdaterte meldinger og fra andelseiere som ikke lenger bor her.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **125**
Antall blanke stemmer: **52**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

21. Bomiljø – Takk til ildsjeler!

Fremmet av: Erlend des Bouvrie

Takk til ildsjeler i Solrabben!

I et borettslag som vårt er vi avhengige av at folk engasjerer seg for hverandre, for å skape et godt bomiljø. Solrabben borettslag kjenner mange ildsjeler som i årevis har bidratt til et hyggelig og godt bomiljø overfor store og små i laget. Deres engasjement i borettslaget har medført mye arbeid og er til inspirasjon for å engasjere seg i felleskapet. Derfor fortjener de en varm takk og en blomst. Dette har da også vært tradisjon hos tidligere styrer.

Det foreslås derfor at andelseierne selv kan fremlegge navn på de ildsjelene de vil takke overfor styret i god tid før generalforsamlingen. Styret sørger så på vegne av borettslagets beboere for at ildsjelene får blomster umiddelbart etter at generalforsamlingen er avsluttet.

Styrets innstilling
Styret mottar gjerne forslag på beboere som av en eller annen grunn har fortjent en påskjønnelse og vil i slike tilfeller på selvstendig grunnlag vurdere disse.

Styret ber likevel generalforsamlingen om å stemme imot forslaget og mener saken, slik den er formulert med strenge retningslinjer og regler, ikke er egnet til å vedtas i en generalforsamling.

> **Forslag til vedtak:**
> Andelseierne kan fremlegge navn på ildsjeler overfor styret i god tid før generalforsamlingen, og styret skal sørge for at ildsjelene mottar blomst like etter at generalforsamlingen er avsluttet.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **119**
Antall blanke stemmer: **69**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

22. Innkrevd leie for parkeringsplasser - øremerke midler

Fremmet av: Cathrine Mikkelsen

Forslag til vedtak med begrunnelse

Begrunnelse for forslaget
På generalforsamlingen (årsmøtet) 2024, sak 10, ble det vedtatt at leie av parkeringsplasser i borettslaget skal reguleres ordinært i takt med endringer i folketrygdens grunnbeløp (G). I tillegg til denne reguleringen har styret besluttet en betydelig økning i parkeringsleien, med en samlet økning på 200 %, til kr 300 per måned.

Denne kombinasjonen av G-regulering og generell økning medfører en vesentlig økning i borettslagets inntekter fra parkeringsleie. Tidligere årlige inntekter på ca. kr 200 000 øker til ca. kr 650 000 per år, tilsvarende en økning på over ca. kr 450 000 per år.

Borettslaget har 168 parkeringsplasser, og det er dermed 168 andelseiere som betaler parkeringsleie. Disse andelseierne bidrar i dag med en uforholdsmessig andel til finansiering av borettslagets generelle drift sammenlignet med de om lag 200 andelseierne som ikke disponerer parkeringsplassene.

Det er naturlig og rimelig at kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplasser, samt tilhørende veier, finansieres gjennom inntektene fra parkeringsplassene. Når disse inntektene i stedet inngår i borettslagets ordinære driftsmidler, innebærer dette at parkerings leietakere i praksis subsidierer generell drift som kommer alle andelseiere til gode.

På denne bakgrunn fremmes det forslag om at inntekter fra parkeringsleie øremerkes særskilt til formål knyttet til parkeringsanlegg og tilhørende infrastruktur.

Styrets innstilling
Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme imot forslaget. Et borettslag er et fellesskap med felles utgifter og felles inntekter. Noen beboere velger å benytte seg mye av fellesskapsressurser som uteområder, lekeplass og vaskerier. Andre ikke i det hele tatt. Men alle bidrar. Om parkeringsinntektene isolert sett i enkelte år vil gå med "overskudd" vil disse midlene kunne benyttes til andre felleskapsgoder og ikke minst til etablering av flere sårt tiltrengte parkeringsplasser.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar at alle inntekter fra leie av parkeringsplasser i borettslaget skal øremerkes / delfinansiere drift, vedlikehold og nødvendig oppgradering av parkeringsplasser og interne veier tilknyttet disse.
>
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **134**
Antall blanke stemmer: **44**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

23. Forslag til vedtak – saksfremstilling

Fremmet av: Cathrine Mikkelsen

Forslag til vedtak – saksfremstilling
Det er ved tidligere generalforsamling fattet vedtak om at styret skal besvare skriftlige henvendelser fra andelseiere innen tre (3) uker. Dette har vært etablert praksis i borettslaget.I senere tid har flere andelseiere erfart at dette vedtaket og praksisen ikke er fulgt. Styret har selv uttalt at tre uker benyttes som en retningslinje fremfor en bindende frist. Det har forekommet tilfeller der svar først er mottatt etter 6–8 uker, eller hvor svar ikke er gitt.Styret er valgt av generalforsamlingen og er ansvarlig for den daglige driften av borettslaget i samsvar med generalforsamlingens vedtak. Kommunikasjon med andelseierne er en vesentlig del av styrets plikter. Generalforsamlingen finner det derfor nødvendig å presisere og stadfeste styrets forpliktelser knyttet til svarfrister. Dette er i tråd med god styreskikk og prinsippet om behandling uten ugrunnet opphold , jf. borettslagsloven §5-19.Formålet er å styrke tillit, åpenhet og god dialog mellom styret og andelseierne.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar følgende, med bindende virkning for styret:
Styret pålegges å besvare skriftlige innen 7 dager, mottak av henvendelsen
Dersom en henvendelse ikke kan besvares fullt ut innen fristen, plikter styret innen tre (3) uker å gi et skriftlig svar og redegjør for videre behandling av saken, herunder forventet tidspunkt for endelig svar.
Denne svarfristen er bindende og skal ikke anses som en veiledende retningslinje, men som et forpliktende krav fastsatt av generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen å stemme imot forslaget. Styret vil bemerke at til tross for en betydelig økning i henvendelser til styret de siste årene er de aller fleste henvendelser besvart nærmest umiddelbart. Og slik vil vi det fortsatt skal være.

Styret er seg bevisst at når man mottar komplekse saker og saker som krever styrebehandling så skal den som henvender seg få beskjed om at saken krever noe tid.

Styret er av den oppfatning at ufravikelige og rigide bestemmelser til saksbehandlingen ikke vil bidra til at saker blir behandlet med den grundighet som er nødvendig.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret pålegges å besvare skriftlige innen 7 dager, mottak av henvendelsen Dersom en henvendelse ikke kan besvares fullt ut innen fristen, plikter styret innen tre (3) uker å gi et skriftlig svar og redegjør for videre behandling av saken, herunder forventet tidspunkt for endelig svar. Denne svarfristen er bindende og skal ikke anses som en veiledende retningslinje, men som et forpliktende krav fastsatt av generalforsamlingen.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **117**
Antall blanke stemmer: **65**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

24. Forslag om gjeninnføring av fysiske generalforsamlinger

Fremmet av: Bjørg Løvlien

Saken er presentert i eget vedlegg

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme imot forslaget. Selv om forslagstillers presentasjon er noe vanskelig å forstå inneholder forslaget til vedtak et konkret ønske om at generalforsamlinger skal gjennomføres utelukkende ved fysisk oppmøte.

Styret er av den oppfatning at det er en mye bedre løsning å gjennomføre generalforsamlingen som en hybrid løsning, der det inviteres til en fysisk generalforsamling kombinert med at de beboerne som ikke har anledning til å delta får sagt sin mening gjennom digital avstemming.

Styret vil til en hver tid velge det møtelokalet som anses som best egnet, også med henblikk på fysisk adkomst.

> **Forslag til vedtak:**
> Såfremt det åpenbart ikke er fare for liv og helse gjenopprettes borettslaget åpne og fysiske generalforsamlinger i lokaler som ikke utelukke noen andelseiere fra å delta, jfr bl.a. de som har dårlig hørsel
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **144**
Antall blanke stemmer: **62**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Vedtekter

for Solrabben borettslag org nr 950084723
vedtatt på ordinær generalforsamling den 21.05.2013.
Endret på generalforsamling 01.06.2022.
Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 21.03.2024
Sist endret på ordinær generalforsamling 06.05.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Solrabben 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 dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

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 sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn 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 ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse 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) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) 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.
(7) 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 det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) 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.

(5) 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.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til 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 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.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren 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. Andelseier 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året mot at styret underrettes.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn 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 reparasjon 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.

(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 veranda, balkong 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 innsekter 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.

(9) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring/skifting av inngangsdør til leiligheten dersom branntekniske krav er brutt av andelseier. Andelseiere pikter å gjøre seg kjent med hvilke branntekniske krav som gjelder for inngangsdør til andelen.

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 og 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 èn 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 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 minst tre styremedlemmer med inntil tre varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. 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 i borettslaget
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
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 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, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 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 skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Kontrollnemdas årsrapport
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av leder av kontrollnemda med opptil tre medlemmer og ev. ett varamedlem
- Eventuelt valg av revisor etter forslag fra kontrollnemda
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 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.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 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.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(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.

10-2 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.

10-3 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.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 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

11-2 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.

H U S O R D E N S R E G L E R

F O R

S O L R A B B E N B O R E T T S L A G

(Sist endret på ordinær generalforsamling 27.05.2021)

Husordensreglene inngår som en del av kontrakten. Dette vil si at brudd på husordensreglene er brudd på den inngåtte kontrakt.
Solrabben Borettslag er andelseiernes eiendom. Det er andelseierne som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av innkrevde felleskostnader. For å oppnå best mulig forhold mellom beboerne, og for å holde den høyest mulig standard med minst mulige utgifter, er det i alles interesse av husordensreglene blir overholdt.

LEILIGHETENE

Ingen leilighet eller fellesarealer må benyttes slik at man sjenerer andre beboere eller at borettslagets omdømme nedsettes.

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 08.00.

Boring i tak, vegger og gulv skal utføres før kl. 20.00 på hverdager og før kl.17.00 på lørdager. Boring og banking eller støyende renovering/oppussing er ikke tillatt på søn- og helligdager. Det oppfordres til at det settes opp nabovarsel ved oppussingsarbeider.

Heng opp nabovarsel dersom du skal ha fest. Vis alltid hensyn.

Prøv å unngå smelling i dører.
Sportsutstyr og barnevogner skal settes i kjelleren (Sportsrommet).
Det er ikke tillatt å legge fottøy og klær foran entredøren.
Dette også av hensyn til trappevasken.

BRANNSIKKERHET

Følg branninstruks som henger i oppgangen.

VÅTROM

Fett, olje og ildsfarlige væsker må ikke tømmes i vasker eller sluk. Skyll en gang iblant med avløpsrens for at avløpsrørene ikke så lett skal stoppes til.

Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, ring rørlegger umiddelbart. Meld saken også til styret.

VASKERIENE

Vaskeriene er et felles gode som må behandles riktig, da maskinene er kostbare.
Alle brukere skal gjøre skikkelig rent etter seg. Særlig er det viktig at lo i tørketrommelen fjernes.
Hvis ikke vaskingen er påbegynt innen 1 time etter oppstartingstid, kan hvem som helst påbegynne vask. Vet du at du skal begynne kl. 18.00 for eksempel, så heng lapp på tavlen slik at andre får tilgang til maskinene.

LUFTING

Effektiv lufting oppnår man ved å åpne vinduene, gjerne med gjennomtrekk en kortere tid hver dag og forøvrig benytte friskluftventilene.
Montering av avtrekkskanaler og friskluftventiler er strengt forbudt.
Ved røyking på balkong, vis hensyn og luft godt ut dersom den er innglasset.

Det må i hvert tilfelle foretas en konkret vurdering om røykingen er til ulempe for andre andelseiere.

KJELLERE OG LOFT

Beboer er ansvarlig for at kjellerrom og loft holdes rene og fri for søppel og skrot.

Det som tillates oppbevart i kjellerens fellesområder er gjenstander i regelmessig bruk som sykler, barnevogner ol. Andre gjenstander utenom dette kastes av styret uten forutgående varsel og beboerne kan faktureres for de utgifter som borettslaget påføres ved fjerning av det som anses søppel eller skrot.

Ved midlertitid behov for lagring for kortere perioder kan gjenstander hensettes i Sportsboden, kjeller og loftsrom. Gjenstandene må merkes med navn og dato for fjerning.

Det er ikke tillatt å oppholde seg i oppganger, kjeller eller loftsrom.

GENERELLE FORHOLD

Fasade, skilt og balkong
Det er ikke tillatt å sette opp skilt eller private antenner på borettslagets område.
Andelseier plikter å sørge for at det er korrekt navneskilt på ringeklokke ute og på postkasse.
Skjema for bestilling av skilt ligger på Vibbo, under tema ringeklokke.

Ved valg av markiser og innglassing av balkong skal styret kontaktes på forhånd.
Det gjelder krav om universelle utforming.
Det er ikke tillatt å tørke, lufte, riste eller banke tøy eller tepper på balkonger, i vinduer eller i trappeoppgangene. Dog kan det tørkes småvask under balkonghøyde.
Balkongen må ikke benyttes til sjenanse for naboene.
Grilling er kun tillatt med elektrisk grill og gassgrill. Vis hensyn.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt i borettslaget, informer styret på epost.
Overnevnte dyrehold er likevel ikke tillatt dersom det er til ulempe for de andre beboerne i oppgangen. Ulempen må dokumenteres.

Parabolantenner
Det er ikke tillatt å installere parabolantenner på balkonger, vegger eller hustak i borettslaget.

Søppel og avfall
All søppel skal kildesorteres og pakkes forsvarlig inn før den kastes i nedkastluken.
Kast aldri brennende ting (sigarettstumper o.l.) eller oljet avfall i sjakten.
Luken skal lukkes tett til.
Papir og papp deponeres i papirkonteineren.
Det er ikke tillatt å hensette søppel eller gjenstander utenfor kontainere/søppelbrønner eller andre steder i borettslaget.

DE YTRE OMRÅDER

Kast ikke mat ned på marken til fuglene. Det trekker rotter og mus til eiendommen.

Porttelefon
Porttelefonen er vår trygghet og sikkerhet. Det er ikke tillatt for noen beboere å slippe ukjente personer inn i oppgangene.

Bilen
Parkering og all stell av bilen/kjøretøy er forbudt på borettslagets område.
Parkeringsplassene må ikke benyttes som reparasjonsverksted.
Ledningen skal tas med og strømuttaket låses når parkeringsplassen forlates. I sideveiene er det tillatt å stanse for av- og påstigning og av- og pålessing. (Se egne parkeringsbestemmelser på side 4).

INFORMASJON

Meldinger fra styret til beboerne på Vibbo skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser som er en del av kontrakten.
Endringer av husordenen kan kun skje etter vedtak av generalforsamlingen.

STYRET – SAKER

Alle saker som ønskes tatt opp må sendes til styrets epostadresse:
solrabben@styrerommet.no, eller legges i styrets postkasse i Kranveien 16.

PARKERINGSBESTEMMELSER I SOLRABBEN BORETTSLAG

Parkering av kjøretøy er forbudt på borettslagets område utenom parkeringsplassene. Det er forbudt å parkere på gangveiene i borettslaget. I borettslagets indre område (gang- og stikkveier etc.) gjelder bestemmelsen parkering forbudt. Kun nødvendig på/avlessing er tillatt. Enhver ferdsel med bil på gangveien skjer på bilkjørerens fulle ansvar.

Bruk av horn og rusing av motor er strengt forbudt. Likeledes å la motoren gå på tomgang.

Parkeringsplassen eies av Solrabben Borettslag. Ved henvendelse til styret, kan andelseiere søke om leie av p-plass etter ventelisteprinsippet. Leieavtale inngås mellom borettslaget og den enkelte leietaker.

Ved salg av leilighet eller framleie, opphører leieforholdet og plassen stilles til disposisjon for borettslaget. Plassen skal sies opp skriftlig til styret med 1 måneds varsel med virkning fra den 1. i etterfølgende måned.

Parkeringsplassen kan bare brukes av beboere som bor i borettslaget.

Motorvarmerledning skal tas med og strømuttaket låses når parkeringsplassen forlates.

Parkeringsplassen må ikke benyttes til reparasjonsverksted. Avskiltede biler som står på parkeringsplassen vil bli krevet fjernet umiddelbart, eller tauet bort for eiers regning og risiko.

Brudd på parkeringsbestemmelsene anses som brudd på husordensreglene og kan medføre oppsigelse av leieforholdet.

El og/eller hybridbil skal kun lades på anvist plass.

Brudd på parkeringsbestemmelsene anses som brudd på husordensreglene og kan medføre oppsigelse av leieforholdet.

Parkeringsplassen eies av Solrabben Borettslag.
Leieavtale inngås mellom borettslaget og den enkelte leietaker.

Ved salg av leilighet opphører leieforholdet og plassen stilles til disposisjon for borettslaget.

Ved fremleie kan parkeringsplassen følge med fremleiekontrakten, ellers stilles den til disposisjon for borettslaget i fremleieperioden.

Avskiltede biler som står på parkeringsplassen vil bli krevet fjernet umiddelbart, eller tauet bort for eiers regning og risiko.

Parkeringsplassen kan bare brukes av beboere som bor i borettslaget.

Blir ikke parkeringsplassen brukt, vil dette medføre oppsigelse av leieforholdet for parkeringsplassen.

Parkeringsplassen må ikke benyttes til reparasjonsverksted.

Motorvarmerledning skal tas med og strømuttaket låses når parkeringsplassen forlates.

Ladbare biler

1. Venteliste

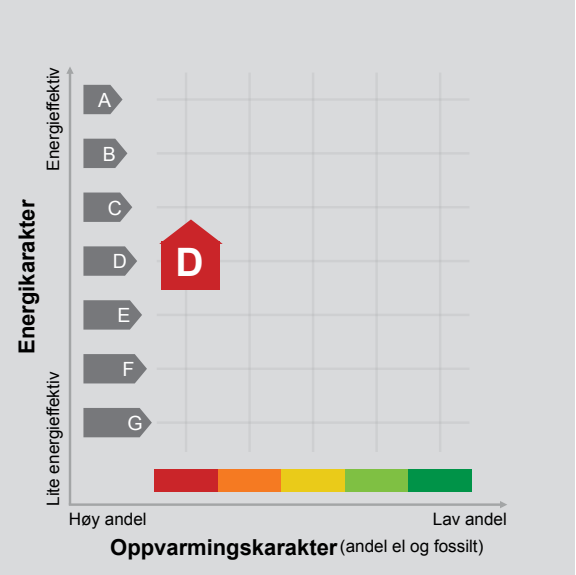
Parkeringsplassene fordeles etter gjeldene venteliste. Beboere som ønsker å stå på venteliste kontakter styret skriftlig. Alle som står på venteliste må aktivt opprettholde sin plass i køen en gang i året. Plassene fordeles etter dato for registrering. Dersom man takker nei til tilbudt plass, mister man sin plass på ventelisten.

2. Leie av p-plass for ladbare biler

Parkeringsleie for ladbar bil omfatter i tillegg drift og vedlikehold av ladestasjonen

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SOLRABBEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	30
Postnummer	0684
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1188
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80323735
Merkenummer	Energiattest-2025-240914
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Kranveien 3

Nabolaget Vestre Trasop/Nordre Oppsal - vurdert av 199 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Trasop skole (1-7 kl.) 559 elever, 28 klasser	4 min 0.3 km
Godlia skole (1-7 kl.) 473 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Oppsal skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	9 min 0.8 km
Tveita skole (1-7 kl.) 194 elever, 10 klasser	19 min 1.6 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	17 min 1.5 km
Hellerud videregående skole 600 elever	18 min 1.5 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	5 min 2.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Trasop skole Linje NC2, FB10, 58, 76, 79	4 min 0.3 km
Godlia Linje 2, 3	11 min 0.9 km
Bryn stasjon Linje L1	8 min 3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 9.2 km
Oslo Gardermoen	36 min

BARNEHAGER

Fuglemyra barnehage (1-5 år) 90 barn	7 min 0.6 km
Goliaskogen barnehage (1-5 år) 62 barn	10 min 0.9 km
Østmarka idrettsbarnehage (0-5 år) 136 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Oppsal	4 min
Kiwi Oppsalstubben	9 min

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

VARER/TJENESTER

Oppsal Senter	15 min
Boots apotek Oppsal	15 min
Tveita Vinmonopol	17 min

SPORT

Trasop idrettspark	3 min
Trasophallen	4 min
Feel24 Oppsal	7 min
Mudo Tveita	20 min

«By og land, hånd i hand»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

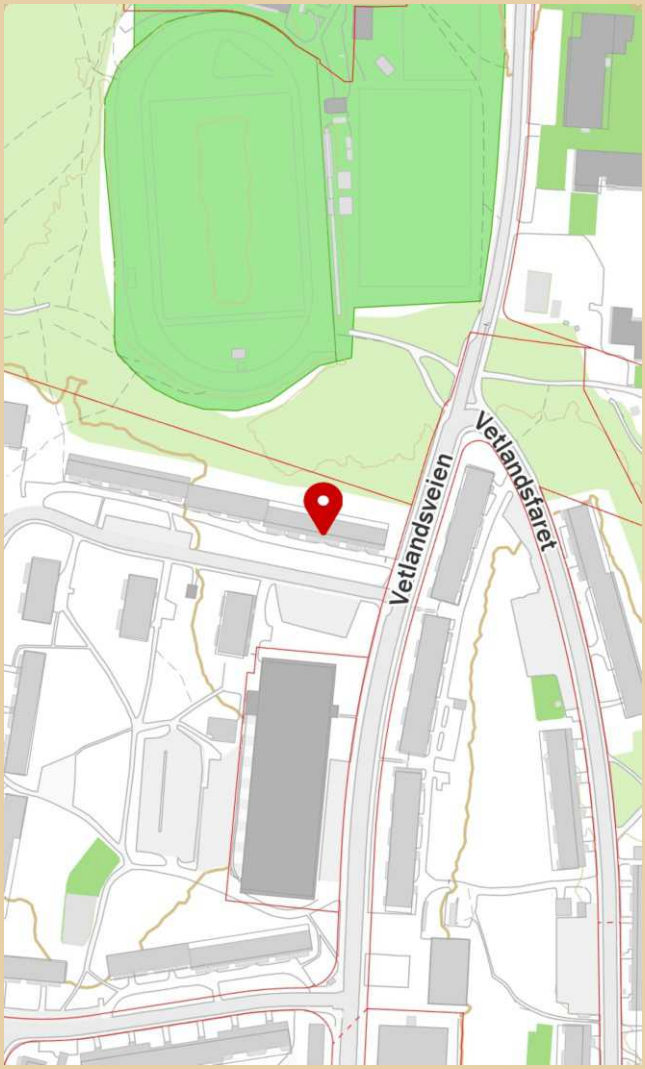
Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kranveien 3, 0684 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 1188, andelsnr. 162 i SOLRABBEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260009

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Håvard Haugstulen

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 454 20 239

E-post: havard.haugstulen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
