PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

# STEINSPRANGET 48

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Dokumentasjon

Energiattest

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Leilighet

Steinspranget 48, 1156 OSLO

OSLO kommune

gnr. 159, bnr. 136

Andelsnummer 458

**Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 58 m²**



**Befaringsdato:** 16.03.2026 **Rapportdato:** 18.03.2026 **Oppdragsnr.:** 15431-1658 **Eiendomsverdi ref nr:** IK1848

**Autorisert foretak:** Torgeir Lien **Sertifisert Takstingeniør:** Torgeir Lien

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

**Rapportansvarlig**



Torgeir Lien

post@torgeirlien.no

928 33 330

# 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

# 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

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

# Beskrivelse av eiendommen

2-roms andelsleilighet beliggende i 5. etasje i boligblokk på Lambertseter/Bergkrystallen. Hjørne- og toppleilighet som består av entré, stue, kjøkken, soverom og bad. Stue med utgang til nordvestvendt overbygget balkong. Bod på balkong. Leiligheten disponerer loftsbod og 2 kjellerboder.

## Leilighet - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass fra 2015. Entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med sikkerhetslås og kikkehull.

INNVENDIG Gå til side

Rentbrennende peisovn fra Dovre i stue. 3-speils formpressede innvendige dører.
Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Laminatgulv i entré. 3-stavs parkettgulv i øvrige rom. Tapet på én soveromsvegg. For øvrig malte veggoverflater. Overflater i stue og kjøkken ble malt i 2020. Malte himlinger.
Andre opplysninger: Dørcallinganlegg med portåpner. 2-dørs skyvedørsgarderobe med speilfronter i entré. 4-dørs skyvedørsgarderobe i soverom. Skoskap i entré. 2 termostatstyrte panelovner i stue. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

VÅTROM Gå til side

Baderomsrehabilitering ble gjennomført i 2011-2013 i regi av brl. Det opplyses i tidligere prospekt at dette badet ble rehabilitert i 2013. Fliser på gulv og vegger. Malt senket gipsplatehimling med innfelte downlights med dimmer. Varmekabler som styres med digital effektregulator montert på vegg ved dør. Plastsluk med klemring for membran. Gulvmontert toalett. Servant med servantbatteri. Speil og belysning over servant. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj og hodedusj/regnfallsdusj. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering. Avtrekksventil er plassert i himling. Tilluft via spalte ved dørterskel.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning fra 2021, med glatte fronter som har integrerte håndtak. Benkeplate med sponkjerne og et topplag av ca. 3 mm valnøttfiner. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Integrert oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap, stekeovn og induksjonstopp. Nye hvitevarer i 2021, bortsett fra stekeovn og induksjonstopp. Det er montert komfyrvakt i tilknytning til induksjonstopp og lekkasjedeteksjon i tilknytning til vanninstallasjoner. Kullfilterventilator basert på omluft over kokesonen. I tillegg er det avtrekksventil (naturlig avtrekk) på vegg over veggskap på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør opplegg på bad og kjøkken. Samlestokker og stoppekran er plassert bak luke i baderomshimling. Utenpåliggende vannrør på bad er forkrommede kobberrør. Interne og synlige avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon. Friskluftstilførsel via veggventil i yttervegg på soverom og kjøkken samt via spalteventiler i vinduer. Varmtvannsbereder på 120 liter, som ble skiftet i 2021. Sikringsskap med 40A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten. Fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs, 4 stk. 16A kurser, 2 stk. 15A kurser og 1 stk. 13A kurs.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

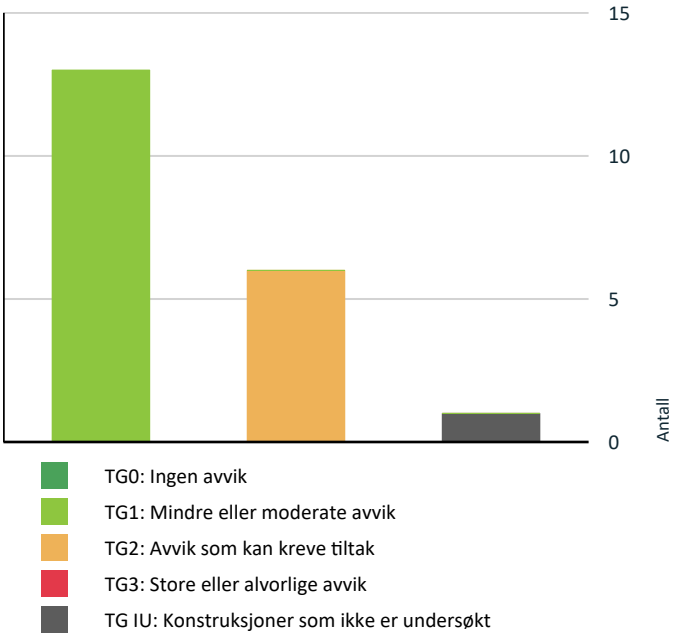
### Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Plantegning funnet på Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten er tegning nr. 82 . 105, approbert 24.03.1955 samt tegninger i forbindelse med nye balkonger, datert 22.11.1991.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

**Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

**Kjøkken > 5. etasje > kjøkken > Avtrekk** Gå til side

**Våtrom > 5. etasje > bad. > Overflater Gulv** Gå til side

**Våtrom > 5. etasje > bad. > Ventilasjon** Gå til side

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et borettslag og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vinduer, dører og balkong som disponeres av leiligheten. Eier opplyser på forespørsel at det ikke er problemer med tekniske installasjoner eller funksjoner i boligen og at det ikke er noen skjulte skader eller unormal slitasje, bortsett fra det som eventuelt er beskrevet i denne rapporten. Alle opplysninger er kontrollert av eier i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Våtrom > 5. etasje > bad. > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Innvendig > Overflater - gulv i stue og kjøkken** Gå til side

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**
1956

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass. Karm og ramme i tre. Utvendig aluminiumsbekledning.
Normal elde, slitasje og klimapåvirkning. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer. Ingen unormale avvik registrert.

Generelt om vedlikehold av vinduer (gjelder også balkongdører): Det anbefales å male vinduer og skifte tetningslister ved behov. Tetningslister må ikke overmales. Vinduer som går tregt justeres. Hengsler og bevegelige deler smøres 1-2 ganger i året.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med sikkerhetslås og kikkehull.
Døren har normal slitasjegrad, standard og funksjon.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Balkong på ca. 7,2 m². I tillegg er det bod på 1,2 m² på balkongen. Balkongdekke i betong. Impregnerte terrassebord på gulv. Det er rømningsluke i balkonggulv. Det er liggende trepanel på leilighetens yttervegger mot balkong. Veggmontert utelampe. Rekkverk i stål.
Det opplyses i borettslagets vedlikeholdshistorikk at det ble montert nye balkonger m/utebod i 1992-1993, og at balkongene ble renovert i 2003.
Balkongen har normal og forventet slitasje samt klimapåvirkning mht. alder. Vurderingen i denne rapporten gjelder overflater og det som er synlig fra innvendig side av balkongen. Gulv med terrassebord er ikke demontert på befaringen og tilstand på betongdekke er ikke kontrollert av takstmannen, da det krever inngrep i konstruksjonen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Gulv: Laminatgulv i entré. 3-stavs parkett på soverom.
Vegger: Malte overflater. Tapet på én soveromsvegg. Overflater i stue og kjøkken ble malt i 2020.
Himlinger: Malte himlinger.
Normal slitasjegrad. Normal slitasje og forhold som kan utbedres ved helt enkle midler (f.eks. maling og noe sparkling), gir normalt ikke TG 2. Det bemerkes at ikke alle møbler, tepper og gjenstander er flyttet på under befaringen. Eier opplyser på forespørsel at det ikke er noen skjulte skader eller unormal slitasje.

### TG 2 Overflater - gulv i stue og kjøkken

**Beskrivelse**

Innvendige gulvoverflater i stue og kjøkken: 3-stavs parkett.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Eldre slitt parkettgulv med en del sår og merker.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det må påregnes utbedring/oppgradering dersom avvik skal lukkes.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Betong i etasjeskille.
Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 5 mm innenfor 2 meter på hovedsoverom og 4 mm innenfor 2 meter i stue. Det er målt høydeforskjell på 8 mm gjennom hele rommet på soverom og 8 mm gjennom hele rommet i stue. Høydeforskjell innenfor 2 m i intervallet 0-10 mm og høydeforskjell i hele rommet i intervallet 0-15 mm gir TG 1.

### TG 2 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Rentbrennende peisovn fra Dovre i stue. Gulvfliser ved peisovn.
Teglsteinspipe.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er påvist skader i brennplater (isolerende plater i brennkammeret) inne i ovnen.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Brennplater bør utbedres/skiftes.
Eier opplyser at borettslaget for tiden utfører fullstendig piperehabilitering, og at planlagt arbeid i denne blokken er cirka 17. august 2026.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

3-speils formpressede innvendige dører.
Dørene har normal slitasjegrad, standard og funksjon.

## VÅTROM

### 5. ETASJE > BAD.

#### Generell

**Beskrivelse**

Baderomsrehabilitering ble gjennomført i 2011-2013 i regi av brl. Det opplyses i tidligere prospekt at dette badet ble rehabilitert i 2013. Det er lagt til grunn at TEK10 var gjeldende for prosjektet. Arbeidene inkluderte blant annet ny membran, varmekabler, rør, el., sanitærporselen, sluk, fliser og baderomsinnredning. Levetiden på bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Gulvsluk må rengjøres regelmessig for å hindre oppfylling.
Det er ikke mulig å kontrollere den håndverksmessige utførelsen på skjulte detaljer uten risiko for å ødelegge membranen og tettingen rundt gjennomføringer. Det forutsettes at bruk av komponenter og tettinger er utført iht. regelverket på byggetidspunktet.
Dette punktet er ment som informasjon og er ikke et vurderingspunkt i rapporten. Det er derfor ikke satt tilstandsgrad.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 5. ETASJE > BAD.

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Fliser på vegger. Malt senket gipsplatehimling med innfelte downlights med dimmer.

## 5. ETASJE > BAD.

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Fliser på gulv. Varmekabler som styres med digital effektregulator montert på vegg ved dør. Gulvet er sjekket med krysslaser. Det er 20 mm fall fra topp flis ved dørterskel til sluk.

**Vurdering av avvik:**

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

Gulvet har fall til sluk, men avviker fra preakseptert ytelse i sone mot dør. Membranens høyde ved dør er ikke mulig på registrere uten destruktive inngrep.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer uten å utbedre fallforhold. Eier opplyser at fall mot sluk fungerer i en normal brukssituasjon.

## 5. ETASJE > BAD.

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Plastsluk med klemring for membran. Membran/slukmansjett er synlig i sluk. For øvrig lot det seg ikke konstatere hvordan membran er anlagt da det krever inngrep i konstruksjonen. Membran og sluk vurderes blant annet i forhold til alder.



Sluk.

## 5. ETASJE > BAD.

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Gulvmontert toalett. Servant med servantbatteri. Speil og belysning over servant. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj og hodedusj/regnfallsdusj. Opplegg for vaskemaskin.
Normal slitasjegrad med hensyn til alder på sanitærutstyr og innredning.

## 5. ETASJE > BAD.

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig ventilering. Avtrekksventil er plassert i himling. Tilluft via spalte ved dørterskel.

**Vurdering av avvik:**

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Borettslaget har bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Tiltak for å lukke avviket kan derfor ikke gjennomføres.

### 5. ETASJE > BAD.

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (murvegger/betongvegger). Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

**Vurdering av avvik:**

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

**Konsekvens/tiltak**

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### 5. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

IKEA kjøkkeninnredning fra 2021, med glatte fronter som har integrerte håndtak. Benkeplate med sponkjerne og et topplag av ca. 3 mm valnøttfiner. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Integrert oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap, stekeovn og induksjonstopp. Nye hvitevarer i 2021, bortsett fra stekeovn og induksjonstopp. Det er montert komfyrvakt i tilknytning til induksjonstopp og lekkasjedeteksjon i tilknytning til vanninstallasjoner.
Normal bruksslitasje. Skapdører og skuffer er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.
Fuktsøk med indikasjonsinstrument av typen Protimeter MMS2 i benkeskap under oppvaskkum og på gulv foran kjøl/frys og oppvaskmaskin viste ingen indikasjoner på unormale fuktverdier.

### 5. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kullfilterventilator basert på omluft over kokesonen. I tillegg er det avtrekksventil (naturlig avtrekk) på vegg over veggskap på kjøkken.

**Vurdering av avvik:**

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Borettslaget har bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Tiltak for å lukke avviket kan derfor ikke gjennomføres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Rør-i-rør opplegg på bad og kjøkken. Samlestokker og stoppekran er plassert bak luke i baderomshimling. Utenpåliggende vannrør på bad er forkrommede kobberrør. Det opplyses at vannrør ble skiftet i forbindelse med våtromasrehabiliteringen i 2013, samt påkobling av noen nye rør ifm oppussing av kjøkken i 2021.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Alder, lekkasje, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til fortettinger, lekkasje eller brudd ble ikke observert eller opplyst om på befaringsdagen. For fullverdig kontroll av vann- og avløpsrør så må dette eventuelt utføres av en autorisert rørlegger.

**Vurdering av avvik:**

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

**Konsekvens/tiltak**
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Samlestokker og stoppekran.

## TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Interne og synlig avløpsrør av plast. Det opplyses at avløpsrør ble skiftet i forbindelse med baderomsrehabiliteringen i 2013.
Rørføringer og avløpsrørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i konstruksjonen. Alder, lekkasje, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til fortettinger, lekkasje eller brudd ble ikke observert eller opplyst om på befaringsdagen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen. Anlegget har ennå ikke nådd halvparten av forventet levetid. Med bakgrunn i ovenstående gis avløpsrør TG 1.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig ventilasjon. Friskluftstilførsel via veggventil i yttervegg på soverom og kjøkken samt via spalteventiler i vinduer.
TG1 med bakgrunn i at rommene har tilluft via spalteventiler/veggventiler.
Ventilasjonsløsningen i leiligheten er enklere enn det som benyttes i nyere boliger i dag. Balansert ventilasjon gir en høyere og mer energieffektiv luftutveksling.

## TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannsbereder på 120 liter, som ble skiftet i 2021. Berederen er plassert i hjørnet på kjøkkeninnredningen.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Faktura e.l

## 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 med 40A hovedsikringer.
Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten.
Fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater.
Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs, 4 stk. 16A kurser, 2 stk. 15A kurser og 1 stk. 13A kurs.

# 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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Ukjent.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent**
   **I nåværende eiers botid, ja.**

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

   **Samsvarserklæring fra Kvikk Installasjon AS datert 11.03.2026. Arbeidsbeskrivelse: Opplegg til nytt kjøkken.**

5. 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**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

8. 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**

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

**Inntak og sikringsskap**

10. 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**

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja**
    **Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-kontroll fra godkjent kontrollinstans. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL), med veiledning sier blant annet følgende: Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5. I tillegg til vedlikehold på bakgrunn av faresignal eller skade, bør det også foretas regelmessig ettersyn av anlegget f.eks. hvert tiende år i boliger og andre anlegg med tilsvarende grad av risiko. Forsikringsbransjen anbefaler for øvrig at det utføres en brannforebyggende el-kontroll hvert femte år. Det er ikke foretatt el-kontroll eller gjennomført el-tilsyn de senere årene.**
    **I forbindelse med el. arbeider utført etter 01.01.1999, er det pålagt med samsvarserklæringer som skal følge boligen. Det er kun fremlagt samsvarserklæring vedrørende en mindre del av det elektriske anlegget. Det vil si at øvrig el. anlegg enten er fra før 1999, eller mangler samsvarserklæringer. Med bakgrunn i ovenstående anbefales det en utvidet el-kontroll.**

# Tilstandsrapport




Sikringsskap.

## 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.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyde er 0,95 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde etter dagens forskriftskrav være minimum 1,20 m.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# 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

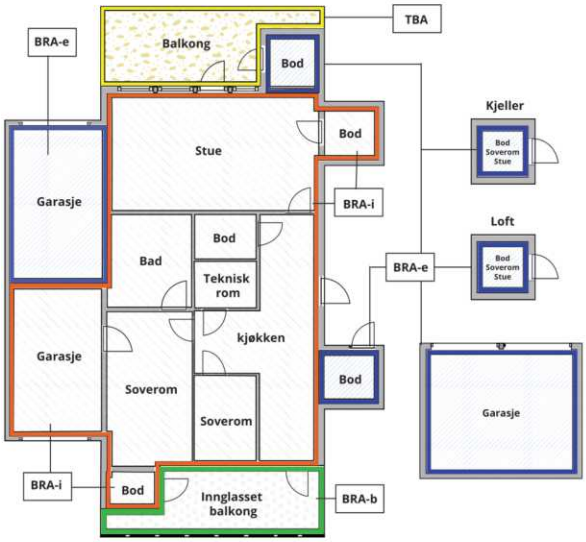
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Leilighet

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 5. etasje | 58 | 1 | | 59 | 7 |
| Loft | | 7 | | 7 | |
| Kjeller | | 6 | | 6 | |
| **SUM** | **58** | **14** | | | **7** |
| **SUM BRA** | **72** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 5. etasje | Entré, stue, kjøkken, soverom, bad. | Bod på balkong. | |
| Loft | | Loftsbod. | |
| Kjeller | | 2 kjellerboder. | |

**Kommentar**

Leiligheten er målt til 58,4 m².
Takhøyde i stue er målt til 2,48 m.
Balkong med gulvareal på 7,2 m².
Bod på 1,2 m² på balkong.
Leiligheten disponerer loftsbod på ca. 6,5 m². Leiligheten disponerer 2 kjellerboder på hhv. 2,7 og 3,6 m². Bodene er merket med nr. 5029 og er fremvist av eier.

Generelt: Boder som ligger utenfor boenheten, og som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.
Areal utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA-e.
Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m².

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Plantegning funnet på Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten er tegning nr. 82 . 105, approbert 24.03.1955 samt tegninger i forbindelse med nye balkonger, datert 22.11.1991.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* I Olsen's Oppussing i 2021: Arbeid i forbindelse med montering av ny kjøkkeninnredning,
Kvikk Installasjon AS i 2021: Full oppgradering av el-anlegg på kjøkken ifm oppussing.
Comfort Lambertseter i 2021: Byttet dusjarmatur samt bytte av varmtvannstank, montert waterguard og påkobling av nye rør ifm oppussing av kjøkken.

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Norsk takst

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 16.3.2026 | Torgeir Lien | Takstingeniør |
| | Liv-Randi Risstad Holann | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 159 | 136 | | 0 | 70670.9 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Steinspranget 48

**Hjemmelshaver**
Rabben Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| 5029/RABBEN BORETTSLAG | 948776812 | 5029 | OBOS Eiendomsforvaltning AS Tlf: 22 86 55 00 | Holann Liv-Randi Risstad |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
458

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Bebyggelsen**

Boligblokk over 5 etasjer + loft og kjeller.
Grunnmur i betong. Støpt kjellergulv.
Bærende konstruksjoner i betong/murkonstruksjon. Yttervegger er forblendet med tegl. Liggende panel ved balkonger. Fasadene ble rehabilitert i 1992-1993. Arbeidene inkluderte etterisolering av blokker og forblending med teglstein, samt nye balkonger m/utebod.
Balkongene ble renovert i 2003. Nye vinduer og balkongdører ble montert i 2015.
Takkonstruksjoner i tre, tekket med takstein. Alle blokktak ble rehabilitert i 2017-2018.
Malt trappeoppgang. Trapper i betong/terrazzo. Rekkverk i stål. Oppganger ble oppusset i 2006.
Det elektriske anlegget ble rehabilitert i 1999. Nytt port/telefonanlegg ble montert i 2002.
Våtrommene ble rehabilitert i 2011-2013.
Nye avfallsbrønner i 2014.
Rabben Borettslag består av 503 andelsleiligheter fordelt på 21 bygninger.
Brl. har parkerings- og garasjeplasser som fordeles etter ventelister. For øvrig gateparkering. Ladepunkter for elbiler.
Utleielokale i Mellombølgen 147.
Det er flere fellesvaskerier i borettslaget. Disse er lokalisert i Kvartsveien 4, 6 og 14, Steinspranget 46, 58, 63 og 66/68, Mellombølgen 68 og 155.
Styret har opplyst at de i samarbeid med OBOS Prosjekt har utarbeidet en 10 års vedlikeholdsplan/nøkkel for Rabben Borettslag for perioden 2021 – 2031, og avtalen ble signert i september 2021.
Borettslagets hjemmeside: vibbo.no/rabben
For utfyllende informasjon om borettslaget anbefales det å sette seg inn i borettslagets vedtekter, regnskap, årsberetning, budsjett, husordensregler, vedlikeholdshistorikk, vedlikeholdsplan samt informasjon på borettslagets hjemmeside.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Tryg Forsikring | 6598551 | | | |

**Kommentar**

Felles forsikring for bygningsmassen i borettslaget. Eier må selv tegne innboforsikring.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 17.03.2026 | | Gjennomgått | 7 | Nei |

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 18.03.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/IK1848

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.03.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Panorama | Oppdragsnr. | 38260124 |
| Addresse | Steinspranget 48 | | |
| Postnr. | 1156 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Liv-Randi Risstad Holann | | |

### 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?**

2020

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

2020

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

LO Favør Innboforsikring

**Polise/avtalenr.:**

3434071

### Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

**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:**

Byttet dusjarmatur i 2021

**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 ved kopi:**

Dokumentasjon fra Comfort Lambertseter

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Kun byttet dusjarmatur

**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

## 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

**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:**

Bytte av varmtvannstank og påkobling av nye rør ifm oppussing av kjøkken i 2021.

Initialer selger:
L H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**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:**

Dokumentasjon fra Comfort Lambertseter

**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

**Beskrivelse:**

Borettslaget utfører for tiden fullstendig piperehabilitering. Dette utføres av Pewi og Front. Planlagt arbeid i denne blokken er cirka 17. august 2026. For øvrig er det en sprekk i bakplaten på vedovnen.

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

**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

## 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:**

Full oppgradering av el-anlegg på kjøkken ifm oppussing i 2021.

**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:**

Dokumentasjon fra elektriker / samsvarserklæring.

**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

**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

**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

**Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:**

Eier har vedlikeholdsansvar for egen balkong og innvendig i egne boder.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det foregår for tiden fullstendig rehabilitering av pipeløp i borettslaget. Dette kan medføre noe økning i felleskostnader.

**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

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 å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 17.03.2026

Signert av *Liv-Randi Risstad Holann*

Initialer selger:
L H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Line Doksum
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: Line.doksum@privatmegleren.no

Deres ref.: 38260124 .  Vår ref.: 0082-1-5029  Dato: 12.03.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Rabben Borettslag |
| Organisasjonsnr: | 948776812 |
| Andelseier: | Holann, Liv-Randi Risstad |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 5029 |
| Adresse: | Steinspranget 48, 1156 OSLO |
| Andelsnummer: | 458 |
| Gnr. | 159 |
| Bnr. | 136 |

Borettsinnskudd: Kr. 4 400,00 ,–

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6598551.
- 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.

Endring felleskostnader: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en månedes skriftlig varsel. Styret har i budsjettmøte vedtatt å øke felleskostnadene med 8% fra og med 01.01.2026. Styret har besluttet nytt låneopptak kr 15 millioner i forbindelse med piperehabilitering. Oppstart tidlig 2026. 30.01.2026 1 delutbetaling kr 5 millioner er fordelt. Parkering: Må ta kontakt med OBOS for å sette seg på venteliste. Send e-post til oef@OBOS.no Parkeringsplassen følger ikke leiligheten. Selger må si opp leieforholdet skriftlig med 1 kalendermåneds varsel, oef@OBOS.no Selskapet har et IN-lån, HANBAN 8398 71 40049, det er mulig å innbetale 2 ganger i året 30.03 og 30.09.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |
| Lånenr.: | 83987140049 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 4,90% |
| Restsaldo | 52 806 980,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.04.2042 |

| | |
|---|---|
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Ja |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |
| Lånenr.: | 83987171076 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 4,90% |
| Restsaldo | 18 825 878,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.06.2042 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |
| Lånenr.: | 83987213607 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 4,90% |
| Restsaldo | 20 382 139,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.05.2047 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |
| Lånenr.: | 83987281548 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 4,90% |
| Restsaldo | 5 015 545,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.08.2031 |
| 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: 4 266,21,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Lån nr: 8398714004; IN lån 1 - Akonto renter | 420,28 | |
| Lån nr: 8398714004; IN lån 1 - Akonto avdrag | 348,89 | |
| Felleskostnader | 3 497,04 | 3 671,89 fra 01.05.2026 |

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: | 369,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 9 725,- |
| Annen formue: | 21 226,- |
| Gjeld: | 179 372,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |
| Lånenummer: | 83987140049 |
| Restsaldo: | 102 553,84 |
| Kapitalkostnader: | 757,27 |
| IN-avtale: | Ja |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |

| | |
|---|---|
| Lånenummer: | 83987171076 |
| Restsaldo: | 35 997,88 |
| Kapitalkostnader: | 267,28 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |
| Lånenummer: | 83987213607 |
| Restsaldo: | 38 990,93 |
| Kapitalkostnader: | 246,54 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |
| Lånenummer: | 83987281548 |
| Restsaldo: | 9 614,09 |
| Kapitalkostnader: | 225,43 |
| IN-avtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 187 156,74,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

**Annen informasjon:**

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

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

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

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

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

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

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

| | | |
|---|---|---|
| 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 01.01.26

| 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 2025

## Innkalling

S.nr. 82
RABBEN BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i RABBEN BORETTSLAG

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

**Dato for årsmøtet:**

7. mai 2025 kl. 18:30, Storstua, Mellombølgen 45, 2 etg - Blåfjellet brl..

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fastsettelse av honorar til Valgkomiteen
8. Forslag om å åpne fellesvaskeriene på søndager.
9. Forslag om å utvide vasketid i fellesvaskeriene fra 3 til 4 timer.
10. Forslag om å bruke kantklippere ved klipping av gressplen inntil røttene på frukttrær og andre større trær på plenene, i stedet for å bruke de store gressklippetraktorene/maskinene.
11. Forslag om å bytte internett-leverandør
12. Regel vedrørende beplanting på fellesareal
13. Forslag til generalforsamlinger om vedtak til mulig oppgradering og istandsetting av tilfluktsrommene i Rabben Borettslag
14. Forslag om gjennomgang av hva fellesutgifter spesifikt går til
15. Forslag til generalforsamlingen 2025 fra styret, endringer og tillegg av husordensregel §2 dyrehold
16. Valg av tillitsvalgte
17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Sak 1

## Valg av møteleder

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

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

**Forslag til vedtak**

Arlid Rebbeng er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

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

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

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Siv Heim foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

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

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 0082 Rabben borettslag.pdf
2. 0082 Årsregnskap 2024 RABBEN BORETTSLAG.pdf
3. 0082 Rabben Borettslag.pdf
4. S-82 Årsrapport for 2024.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 750 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 750 000.

---

Sak 7

## Fastsettelse av honorar til Valgkomiteen

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

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen er foreslått til kr 10 000.

**Forslag til vedtak**

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 10 000.

---

Sak 8

## Forslag om å åpne fellesvaskeriene på søndager.

**Forslag fremmet av:**
Maja Heige

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

Det er press på vasketidene etter arbeidsdag (17-20). Foreslår derfor å utvide til å kunne vaske på søndager. Hvis generalforsamlingen ønsker kan man vurdere å åpne kun fra kl. 11-18. Da blir det åpnet etter kirketid, og stenges på samme tid som lørdager.

**Styrets innstilling**

Fellesvaskeriene har allerede relativt vide åpningstider og styret støtter ikke en ytterligere utvidelse av disse. Det bør også vises/hensyntas til de andelseierne som har sine leiligheter rett over våre vaskerier.

**Forslag til vedtak**

Åpne vaskeriene på søndager fra kl. 11-18.

---

Sak 9

## Forslag om å utvide vasketid i fellesvaskeriene fra 3 til 4 timer.

**Forslag fremmet av:**
Maja Heige

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

Den nye tørketrommelen i fellesvaskeriet i Mellombølgen 68 tørker saktere enn den forrige, og er betraktelig mindre i størrelse, dette gjør det vanskelig å få tørket ferdig 2 maskiner klesvask innen 3 timer. Regner med at det er tilsvarende tørkemaskiner i alle vaskeriene, eller at det er denne modellen som vil bli kjøpt inn

ved utskifting av gamle. Foreslår derfor å utvide tørketiden i fellesvaskeriene fra 3 til 4-timers bolker. Eks. 9-13, 13-17, 17-21. (Velger å beholde fra kl. 17 og heller utvide til 21, da mange ikke er ferdig på jobb og hjemme til kl. 16.) Man får redusert antall bolker per dag, men kan bli ferdig med 2 vaskemaskiner per bolk.

**Styrets innstilling**

Å endre tidsslotten til 4 timer vil innebære færre økter med vaskemulighet og dermed begrense antall beboere som kan benytte vaskeriet gjennom uka. Dette ønsker ikke styret å støtte.

**Forslag til vedtak**

Forslag om å utvide vasketid i fellesvaskeriene fra 3 til 4 timer.

---

Sak 10

## Forslag om å bruke kantklippere ved klipping av gressplen inntil røttene på frukttrær og andre større trær på plenene, i stedet for å bruke de store-gressklippetraktorene/maskinene.

**Forslag fremmet av:**

Maja Heige

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

I dag kjøres det over røttene med de tunge maskinene, og ofte helt inntil trestammen. Røttene blir ødelagt over tid av denne bruken, og dermed trærne, og de dør raskere. Noen ganger har også trestammen blitt skadet av maskinen. Man ser allerede at flere av de eldre frukttrærne er påvirket. Kantklippere brukes i dag ved brostenskantene rundt plenene, og ved beddene foran blokkene, foreslår derfor å bruke kantklippere rundt røttene og stammene for å bevare alle de fine trærne vi har i borettslaget.

**Styrets innstilling**

Styret er av den oppfatning at dette forslaget ikke hører hjemme på en generalforsamling, og bør kunne løses ved en nær dialog med vår vaktmestertjeneste.

**Forslag til vedtak**

Forslag om å bruke kantklippere ved klipping av gressplen inntil røttene på frukttrær og andre større trær på plenene, i stedet for å bruke de store kressklippetraktorene/maskinene.

---

Sak 11

## Forslag om å bytte internett-leverandør

**Forslag fremmet av:**
Maja Heige

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

Det har vært problemer med Telia hos flere personer i borettslaget, blant annet med ustabilitet på nett, signalfeil og nedetid. Det har vært problemer med dette i flere år.

Flere har vært i kontakt med Telia og fått beskjed om å bytte utstyr, uten at dette har hjulpet, eller at det er signalfeil hos dem. Telia sliter også med at flere laster ned samtidig, fordi de bruker eldre teknologi- (hybridfiber).

Telia, som tidligere var Get, har slitt mye, og har historisk ligget lavt i kundetilfredshet.

Telia kommer ut på bunn i en stor undersøkelse fra 2023. Foreslår derfor at vi finner en ny leverandør, f.eks. Obos opennet, eller tilsvarende som kan levere fiber og fortsatt er konkurransedyktige på pris

**Styrets innstilling**
Dessverre kan vi ikke bare bytte leverandør da vi har en 3 års avtale med Telia Norge AS som utløper den 01.06.2026. Vi henter alltid inn anbud/tilbud fra flere leverandører ifbm forhandlinger av nye avtaler av 3 års varighet, dette kommer også til å skje ved neste forhandling av ny avtale.

**Forslag til vedtak**
Bytte internett-leverandør.

---

Sak 12

## Regel vedrørende beplanting på fellesareal

**Forslag fremmet av:**
Per Kristian Brastad

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

1. Ved utskifting av busker ved/rundt veranda må det være enighet mellom beboer og styre om hvilke type busk/plante som plantes, styre kan ikke ensidig bestemme hva slags busk/plante plantes rundt andelseiers balkong.

2. Andelseiere som har fått busker/planter byttet i siste plante prosjekt som ikke er fornøyd med de nye planter kan kreve styret replanter samme type busk/plante som de har fjernet uten ekstra kostnad.

**Styrets innstilling**

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot dette forslaget, det kan ikke være slik at hver enkelt andelseier skal kunne få bestemme hva som skal plantes på borettslagets ulike fellesområder, og/eller at det skal være avstemninger i slike saker. Da vil vi risikere å få svært mange varianter av planter i borettslaget fattet på den enkelte andelseiers ønske og smak, dette må styret kunne i samråd med fagpersoner selv fatte avgjørelser omkring.
Styret ser det fordelaktig at det er en helhetlig plan rundt beplanting i borettslaget.

**Forslag til vedtak**

Ny beplantnings regel.

---

Sak 13

## Forslag til generalforsamlinger om vedtak til mulig oppgradering og istandsetting av tilfluktsrommene i Rabben Borettslag

**Forslag fremmet av:**
Hans Øyvind Nilsen

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

Hei styret!

Her kommer et forslag til den ordinære generalforsamlingen 2025!

**Tittel**

Forslag til generalforsamlingen om vedtak til mulig oppgradering og istandsetting av tilfluktsrommene i Rabben borettslag

**Bakgrunn**

Det er økende uro i verden, og våre egne myndigheter har bedt befolkningen bygge beredskap. Regjeringen har også foreslått en forskriftsendring som krever at alle nye bygg skal ha tilfluktsrom. Rabben borettslag har allerede tilfluktsrom, men disse ble bygget på 1950-tallet og trenger oppgradering for å møte dagens krav.

**Forslag**:

Styret henter inn nødvendig teknisk ekspertise, for eksempel fra OBOS, for utarbeidelse av en rapport. Denne kan inneholde ulike momenter, men bør som minstekrav inneholde en teknisk vurdering av tilstanden til tilfluktsrommene slik de fremstår i dag. Den bør inneholde en plan for hvordan borettslaget kan bringe rommene opp til et funksjonelt nivå etter dagens krav. Den bør også inneholde en kalkyle med ett eller flere alternative planer for hvordan dette kan gjøres. For eksempel om det er mulig og hensiktsmessig å inkludere basale nødvendigheter som lys, tepper, madrasser, toalettmuligheter med skjerming, vann og lignende tilgjengelig i rommene.

**Begrunnelse**:

En oppgradering av tilfluktsrommene vil sikre at de er funksjonelle og trygge i tilfelle de må tas i bruk. Dette vil øke sikkerheten og tryggheten for alle beboere i borettslaget.

**Økonomiske konsekvenser:**

Kostnaden for vurderingen og oppgraderingen vil bli estimert av den tekniske ekspertisen som hentes inn. Styret vil presentere et detaljert kostnadsoverslag basert på denne vurderingen, inkludert mulig låneopptak.

Hans Øyvind Nilsen

**Styrets innstilling**

Styret har forståelse for bakgrunnen til dette forslaget, men kan bare forholde seg til og ta ansvar for å innhente en oversikt til hva lovverket og forskrifter sier ifbm vedlikehold av tilfluktsrom som ligger på borettslagets område.
Styret ved vaktmestertjenesten forholder seg følgelig til gjeldende lovverk.

Det er ingen tvil om at dette forslaget vil medføre endringer som vil utløse store kostnader, og som vil måtte dekkes inn av økte felleskostnader for den enkelte andelseier.

**Forslag til vedtak**

Vedtak om mulig oppgradering og istandsetting av tilfluktsrommene i Rabben Borettslag

---

Sak 14

## Forslag om gjennomgang av hva fellesutgifter spesifikt går til

**Forslag fremmet av:**
Kirsti Jensen

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

Husleien er høy og jeg ønsker en gjennomgang av hva fellesutgifter spesifikt går til. I Steinspranget 66/68 går bl.a tørketrommel i timevis m/tørt tøy, og ingen har satt seg opp.

Jeg har vaskemaskin og er ikke interessert i å betale for det. Bl.a i forhold til det bør finnes en annen løsning.

**Styrets innstilling**

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot dette forslaget.

Husleien består av 2 deler. De faktiske felleskostnadene og kapitalkostnader

- Fellesutgifter er lån, forsikring, TV/bredbånd, kommunale avgifter, lønn vaktmester, felles strøm, faste avtaler borettslaget har f.eks grøntområder, skadedyrbekjempelse etc. etc.
- Kapitalkostnader er renter og avdrag på boligens andel av borettslagets felles lån. Renten på felleslånet er flytende. Det betyr at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke størrelsen på kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene.
- Beboere i Steinspranget 66/68 dekker selv kostnader til varmtvann og varme og ligger som en egen post på husleieblanketten kalt brenselstillegg. Hver enkelt beboer belastes med et a, konto beløp hver måned.
- Når det gjelder felleskostnadene til leilighetene i Steinspranget 66/68 så er de noe høyere enn for de resterende leilighetene i borettslaget. Dette skyldes at bygget sto ferdig først i 1961med innflyttelse i januar 1962, og dermed hadde høyere byggekostnader enn byggene som ble ferdigstilt i 1956. I tillegg har man oppvarming via fellesanlegg samt drift og vedlikehold av 2 heiser.
- Fordelingsnøkkel ble fastsatt i 1961. Brenselstillegget ble innført for høyblokka i 1968.

- Beløpet har variert kraftig gjennom tiden da det følger markedet.
- Styret i borettslaget er opptatt av å holde felleskostnadene så lave som mulig, men vi er nødt til å ta de nødvendige grepene for å ha kontrollen på likviditeten i borettslaget.

**Forslag til vedtak**

Forslag om gjennomgang av hva fellesutgifter spesifikt går til.

---

Sak 15

## Forslag til generalforsamlingen 2025 fra styret, endringer og tillegg av husordensregel §2 dyrehold

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

I tillegg til endringer/presiseringer i vår husordensregel §2 dyrehold punkt 6 og 7, gjøres det presiseringer/endringer i "søknad om dyrehold" samt at det legges ved et nytt vedlegg "Regler for dyrehold i Rabben borettslag".

**Forslag til vedtak**

Endringer/tillegg i Husordensregel §2 punkt 6 og 7 samt tilleggsdokument, godkjennes.

**Vedlegg**

5. 0082 Rabben Borettslag - Husordensregler NY Versjon.pdf

---

Sak 16

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteèns innstilling til generalforsamling 2025 Rabben brl

Valgkomiteen ønsker å innstille samtlige som sitter i dag til å ta gjenvalg en ny periode. Dette begrunner bli med at det sitter en enormt verdifull kompetanse og styrker det nåværende styret, og med den situasjonen samfunnet er i i dag, med økonomisk vanskelige tider i tillegg til krig så ønsker vi et stabilt og trygt styre i Rabben.

Vi ønsker også at de to varamedlemmene får forlenget tillit, og setter det som en forventning og en forutsetning at det nåværende styret i kommende periode sørger for en kompetanseoverføring, slik at vi ikke risikerer at over 50% av styret går av i en og samme periode, slik all kompetanse og erfaring som sitter i nåværende styre går tapt. Valgkomiteen har dessverre ikke fått snakket med Marcus om han er interessert i dette, når vi forsøkte å ringe og sende sms den 01.04.25, men siden han har sagt seg villig til å bli en del av styret, så håper vi også at han kunne tenke seg fornyet tillit som vara i kommende periode.

Når det gjelder valg av delegerte til OBOS`s generalforsamling så er vi av den oppfatning at styret selv er kapable til å sende de to som egner seg best til dette.

Valgkomiteèn har i år bestått av 3 medlemmer, men kun 2 av oss har vært tilgjengelige. Vi som har vært tilgjengelige kan stille oss til dispensasjon for 1 år til, dersom det ikke er noen andre som ønsker seg dette vervet fo kommende år. Vi la vår tillit til at det var minst 1 med erfaring som satt i valgkomiteen, og ønsker ikke å sette noen i samme posisjon til neste år, så vi ønsker 1 medlem til inn. Nicolai Gunneng har sagt ja til dette.

Julian Cherkawi og  Marie Hvistendahl fortsetter.

### Roller og kandidater

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

- Geir  Jansen
  Valgkomiteens innstilling.

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

- Dag Oddvar  Nygaard
  Valgkomiteens innstilling.
- Jarl  Hole
  Valgkomiteens innstilling.

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

- Marcus  Tellugen Kristoffersen
  Valgkomiteens innstilling.
- Snorre  Nygaard Haabeth
  Valgkomiteens innstilling.

**Valg av 3 valgkomite** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Julian  Cherkawi
- Marie  Hvistendahl
- Nicolai  Gunneng

---

Sak 17

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

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

- Geir Jansen
- Jarl Hole

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

- Christian Olsson
- Guro Juul Andersen

---

Til generalforsamlingen i Rabben borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

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

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 24. april 2025
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

# RABBEN BORETTSLAG
# ORG.NR. 948 776 812, KUNDENR. 82

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

## DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **8 988 097** | **6 839 128** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 1 489 923 | 5 434 292 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 14 | 191 157 | 197 856 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 18 | -2 966 093 | -3 217 924 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 17 | 0 | -248 827 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -21 892 | -16 428 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **-1 306 905** | **2 148 969** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **7 681 191** | **8 988 097** |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

| | | |
|---|---|---|
| Omløpsmidler | 9 452 988 | 9 842 488 |
| Kortsiktig gjeld | -1 771 797 | -854 392 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | **7 681 191** | **8 988 096** |

# RABBEN BORETTSLAG
# ORG.NR. 948 776 812, KUNDENR. 82

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 4 981 356 | 4 647 237 | 4 826 916 | 4 959 660 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 20 270 306 | 19 357 098 | 20 203 084 | 21 218 340 |
| Antenneanlegg | | 106 063 | 101 937 | 100 000 | 100 000 |
| Andre inntekter | 3 | 807 700 | 604 563 | 35 000 | 35 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **26 165 425** | **24 710 835** | **25 165 000** | **26 313 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -574 205 | -767 810 | -1 110 000 | -641 000 |
| Styrehonorar | 5 | -656 040 | -650 000 | -650 000 | -750 000 |
| Avskrivninger | 14 | -191 157 | -197 856 | -200 000 | -200 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -26 375 | -23 375 | -28 000 | -29 000 |
| Andre honorarer | | 0 | -50 000 | 0 | -9 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -418 200 | -397 150 | -421 000 | -442 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -121 749 | -258 839 | -130 000 | -130 000 |
| Kontingenter | | -101 700 | -100 600 | -101 000 | -101 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -6 867 333 | -2 908 655 | -3 715 000 | -6 816 000 |
| Forsikringer | | -873 272 | -832 764 | -900 000 | -1 049 000 |
| Festeavgift | | -9 416 | -9 416 | -10 000 | -10 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -4 972 747 | -4 212 673 | -4 946 000 | -5 664 000 |
| Energi/fyring | | -428 409 | -407 785 | -800 000 | -600 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -2 510 888 | -2 568 122 | -2 600 000 | -2 600 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -1 843 232 | -1 741 795 | -2 016 000 | -2 125 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-19 594 722** | **-15 126 839** | **-17 627 000** | **-21 166 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT FØR IN:** | | **6 570 703** | **9 583 996** | **7 538 000** | **5 147 000** |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 0 | 248 827 | 0 | 0 |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **6 570 703** | **9 832 823** | **7 538 000** | **5 147 000** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 325 737 | 161 548 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -5 406 517 | -4 560 079 | -5 541 000 | -5 222 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-5 080 780** | **-4 398 531** | **-5 541 000** | **-5 222 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **1 489 923** | **5 434 292** | **1 997 000** | **-75 000** |

| | | |
|---|---|---|
| Overføringer: | | |
| Til opptjent egenkapital | -11 120 754 | 0 |
| Reduksjon udekket tap | 12 610 677 | 0 |
| Til annen egenkapital | 0 | 5 434 292 |

# RABBEN BORETTSLAG
# ORG.NR. 948 776 812, KUNDENR. 82

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 13 | 72 051 315 | 72 051 315 |
| Tomt | | 6 217 130 | 6 217 130 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 1 632 500 | 1 823 657 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 176 450 | 775 607 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **80 077 396** | **80 867 709** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 664 330 | 627 722 |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | 32 954 | 42 744 |
| Energiavregning | 16 | 0 | 194 355 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 9 877 | 2 061 415 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 31 909 | 31 600 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 8 521 009 | 6 716 269 |
| Innestående i andre banker | | 192 909 | 168 384 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **9 452 988** | **9 842 488** |
| **SUM EIENDELER** | | **89 530 384** | **90 710 197** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 503 * 100 | | 50 300 | 50 300 |
| Opptjent egenkapital | 17 | -11 120 754 | -12 610 677 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-11 070 454** | **-12 560 377** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 18 | 96 083 617 | 99 049 710 |
| Borettsinnskudd | 19 | 2 610 000 | 2 610 000 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 20 | 135 423 | 756 472 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **98 829 040** | **102 416 182** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 1 568 739 | 700 812 |
| Skyldige offentlige avgifter | 21 | 47 245 | 54 777 |
| Påløpte renter | | 28 525 | 28 955 |
| Påløpte avdrag | | 0 | -352 |
| Energiavregning | 16 | 62 190 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 22 | 65 099 | 70 200 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **1 771 797** | **854 392** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **89 530 384** | **90 710 197** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pantstillelse | 23 | 126 708 300 | 126 708 300 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 07.04.2025
Styret i Rabben Borettslag

Geir Jansen /s/ Dag Odvar Nygaard /s/ Christian Olsson /s/

Guro Juul Wikström /s/ Jarl Hole /s/

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 19 528 476 |
| Parkeringsleie | 489 600 |
| Lokaler | 170 646 |
| Framleietillegg | 154 140 |
| Leietillegg for påbygg | 4 308 |
| Diverse | 204 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 4 964 124 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | 17 232 |
| Overført til kapitalkostnader | -4 981 356 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **20 347 374** |

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

| | |
|---|---|
| Forretningslokale | -75 975 |
| Parkering | -1 093 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **20 270 306** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Automatpenger | 39 250 |
| Miljøfond | 728 450 |
| Nøkler | 14 200 |
| Utleie | 3 000 |
| Vaskerikort | 22 800 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **807 700** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -521 040 |
| Overtid | -17 681 |
| Påløpte feriepenger | -65 099 |
| Arbeidsgiveravgift | -155 803 |
| Pensjonskostnader innskudd | -13 734 |
| O/U premie (ikke arb.giveravg) | -587 |
| Yrkesskadeforsikring | -1 250 |
| Refusjon sykepenger | 210 482 |
| Bedriftshelsetjeneste | -4 686 |
| Arbeidsklær | -4 808 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-574 205** |

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 2023/2024, og er på kr 656 040.
Av disse er kr 6 040 gitt i gavekort til to medlemmer av valgkomiéen.
I tillegg har styret fått dekket servering for kr 7 047, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 26 375.

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

| | |
|---|---|
| Juridisk bistand | -40 469 |
| OBOS Prosjekt AS | -27 662 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -53 618 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-121 749** |

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

| | |
|---|---|
| Front Entrepenør AS | -2 450 563 |
| Tronslien AS | -1 568 176 |
| **SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD** | **-4 018 739** |
| Drift/vedlikehold bygninger | -886 474 |
| Drift/vedlikehold VVS | -155 292 |
| Drift/vedlikehold elektro | -262 579 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -1 264 540 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -85 042 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -64 059 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -71 323 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | 39 714 |
| Egenandel forsikring | -59 000 |
| Kostnader dugnader | -40 000 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-6 867 333** |

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

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

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -3 731 680 |
| Feieavgift | -12 512 |
| Renovasjonsavgift | -1 228 554 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-4 972 747** |

**NOTE: 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -108 189 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -4 333 |
| Driftsmateriell | -2 512 |
| Lyspærer og sikringer | -7 766 |
| Vaktmestertjenester | -557 499 |
| Renhold ved firmaer | -698 806 |
| Andre fremmede tjenester | -168 838 |
| Trykksaker | -43 712 |
| Aviser, tidsskrifter, faglitteratur | -2 839 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -11 564 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -7 047 |

| | |
|---|---|
| Andre kontorkostnader | -62 790 |
| Telefon, annet | -8 097 |
| Drivstoff biler, maskiner osv. | -22 600 |
| Vedlikehold biler/maskiner osv. | -127 772 |
| Bank- og kortgebyr | -3 739 |
| Velferdskostnader | -5 129 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-1 843 232** |

**NOTE: 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 9 587 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 316 150 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **325 737** |

**NOTE: 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån Handelsbanken | -1 107 029 |
| Renter og gebyr på lån HANBA4 | -1 175 078 |
| Renter og gebyr på lån Handelsbanken | -3 123 985 |
| Renter på leverandørgjeld | -425 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-5 406 517** |

**NOTE: 13**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/bokført verdi 1956 | 21 526 400 |
| Oppskrevet 1972 | 442 215 |
| Tilgang 1994 | 50 082 700 |
| **SUM BYGNINGER** | **72 051 315** |

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.159/bnr.136
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1093.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14

| | |
|---|---|
| Gressklipper nr. 2 | |
| Tilgang 2021 | 573 750 |
| Avskrevet tidligere | -245 892 |
| Avskrevet i år | -81 964 |
| | 245 894 |
| Laser | |
| Tilgang 2016 | 49 636 |
| Avskrevet tidligere | -49 635 |
| | 1 |
| Sentrifuge | |
| Tilgang 2015 | 34 888 |
| Avskrevet tidligere | -34 887 |
| | 1 |
| Snøfreser | |
| Tilgang 2006 | 55 069 |
| Avskrevet tidligere | -55 067 |

| | |
|---|---|
| Traktor nr. 5 | |
| Tilgang 2014 | 1 199 551 |
| Avskrevet tidligere | -1 199 550 |
| | 1 |
| Vaskemaskin | |
| Tilgang 2016 | 43 775 |
| Avskrevet tidligere | -43 774 |
| | 1 |
| Datautstyr | |
| Tilgang 2018 | 24 377 |
| Avskrevet tidligere | -24 376 |
| | 1 |
| Tørketrommel | |
| Tilgang 2019 | 22 300 |
| Avskrevet tidligere | -20 070 |
| Avskrevet i år | -2 229 |
| | 1 |
| Avfallsanlegg | |
| Tilgang 2014 | 1 750 000 |
| Avskrevet tidligere | -700 000 |
| Avskrevet i år | -70 000 |
| | 980 000 |
| Garasjer vaktmestere | |
| Tilgang 2006 | 924 089 |
| Avskrevet tidligere | -480 526 |
| Avskrevet i år | -36 964 |
| | 406 599 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | **1 632 500** |
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **-191 157** |

**NOTE: 15**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Avregningskonto IN | 32 954 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **32 954** |

**NOTE: 16**
**ENERGIAVREGNING**
**INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -775 680 |
| **SUM INNTEKTER** | **-775 680** |
| **KOSTNADER** | |
| Strøm | 519 136 |
| Avregning tidligere år | 194 355 |
| **SUM KOSTNADER** | **713 491** |
| **SUM ENERGIAVREGNING** | **-62 190** |

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 17**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

| | |
|---|---|
| Opptjent egenkapital | -11 690 490 |
| Egenkapital fra IN tidligere | 783 543 |
| Egenkapital fra IN 2024 | 0 |
| Reduksjon EK fra IN | -213 807 |
| **SUM ANNEN EGENKAPITAL** | **-11 120 754** |

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

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: 18**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| Handelsbanken | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 25 år. | | |
| Opprinnelig 2017 | -24 530 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 4 229 192 | |
| Nedbetalt i år | 648 445 | |
| | | -19 652 363 |
| Handelsbanken | | |
| Opprinnelig 2022 | -22 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 565 387 | |
| Nedbetalt i år | 460 277 | |
| | | -20 974 336 |
| Handelsbanken | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 31 år. | | |
| Opprinnelig 2011 | -77 052 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 18 954 168 | |
| Nedbetalt i år | 1 857 371 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 783 543 | |
| Nedbetalt i år, IN | 0 | |
| | | -55 456 918 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-96 083 617** |

**NOTE: 19**
**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Opprinnelig innskudd | -2 611 500 |
| Korrigert innskudd 2001 | 1 500 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-2 610 000** |

**NOTE: 20**
**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Avsetning bomiljøtiltak | -135 423 |
| **SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** | **-135 423** |

**NOTE: 21**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddstrekk | -31 909 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -15 336 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-47 245** |

**NOTE: 22**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Feriepenger | -65 099 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-65 099** |

**NOTE: 23**
**PANTSTILLELSE**
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 2 610 000 |
| Pantelån | 96 083 617 |
| Beregnede IN-forpliktelser | 569 736 |
| **TOTALT** | **99 263 353** |

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

| | |
|---|---|
| Bygninger | 72 051 315 |
| Tomt | 6 217 130 |
| **TOTALT** | **78 268 445** |

# Vedtekter

**for Rabben borettslag org nr 948776812**
**Sist endret på ordinær generalforsamling 15.05.2024**

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål
Rabben 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.

## 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 blir 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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

**4-2 Overlating av bruk**

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 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 uten godkjenning.

(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) Alle forandringer av faste bygningsmessige installasjoner i leiligheten skal, etter søknad, godkjennes av styret på forhånd. Godkjenning vil sendes andelseier med vilkår for gjennomføring av forandringer.

(3) Endringer må skje i henhold til borettslagets bestemmelser, gjeldende lover og forskrifter, og andre offentlige bestemmelser.

(4) Oppsetting av private radio- og TV antenner er ikke tillatt. Markiser, innglassing av balkong o.l. må godkjennes av styret.

(5) Ved ombygging i leilighet som endrer opprinnelig romdisponering forutsettes det at ventilasjon, vanninstallasjoner og lysforhold mv. er i henhold til gjeldende byggeteknisk forskrift. Rørføring i tak tillates ikke.

(6) Tillatelse til bygningsmessige arbeider kan gis på betingelse av at relevant og godkjent fagkonsulent (ingenør, arkitekt, statiker eller lignende) foretar befaring for å kunne bekrefte skriftlig om tiltaket er søknadspliktig etter gjeldende regelverk.

(7) Fagkonsulent må også etter ombygging benyttes for å fastslå om ombyggingen er i henhold til gjeldende forskrifter. Kostnader i forbindelse med engasjement av fagkonsulent må betales av andelseier.

(8) Videre må den enkelte andelseier selv innhente de nødvendige tillatelser fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten (PBE) dersom dette er påkrevd, for eksempel ved søknadspliktig tiltak.

(9) Søknad til styret med ovennevnte rapport fra autorisert konsulent, samt godkjent søknad fra PBE og alle andre relevante dokumenter, skal legges fram for styret. Det er først etter styrets tillatelse at arbeidet kan starte. Ved søknadspliktige tiltak, skal ferdigattest sendes styret så fort arbeidet er avsluttet og attest foreligger.

(10) Andelseiere som ønsker å installere eller fjerne fyringsanlegg (peis, vedovn, ildsted o.l) i sin leilighet, skal før arbeidet påbegynnes forelegge en plan for dette for styret. Arbeidet skal utføres av fagkyndig person som etter installeringen eller fjerning av fyringsanlegget skal dokumentere med bilder eller på annen hensiktsmessig måte at det ikke er påført skorsteinen skader under arbeidet og at alle offentlige krav som gjelder for arbeidet og det ferdige fyringsanlegget er fulgt, herunder varsel til relevant myndighet/brann - og redningsetaten (BRE) om installasjon av nytt og/eller fjerning av ildsted. Andelseier er ansvarlig for at de som utfører arbeid på skorstein og fyringsanlegg ivaretar sine forpliktelser etter denne bestemmelsen.

Andelseieren betaler kostnaden ved dette.

Det er ikke tillatt å ha åpent ildsted eller ildsted med flytende brensel.

(11) Søknad(er) om bygningsmessige endringer av leiligheter som kommer til styret i etterkant av utførte arbeider, vil ikke bli godkjent. Brudd på det ovennevnte vil få den konsekvens at Styret kan kreve tilbakeføring til opprinnelig stand for andelseiers risiko og kostnad.

(12) Andelseier holdes økonomisk ansvarlig for kostnader som påføres borettslaget dersom reglene ikke overholdes.

(13) Andelseier har det fulle ansvar for at tiltak utføres forsvarlig og forskriftmessig, selv om tillatelse foreligger fra styret. Andelseier har videre ansvar for at all påkrevd dokumentasjon foreligger.

(14) Se også borettslagets husordensregler §8 punktene 6, 7, 9 og 12, § 3A punktene 2, 3 og 4 samt § 4 punkt 6 som er en del av vedtektene.

**4-4 Kameraovervåking av fellesarealer**
(1) Generalforsamlingen har godkjent installering og kameraovervåkning av borettslagets heiskuper/rom.

Videre kan styret beslutte midlertidig kameraovervåkning av andre fellesarealer dersom det er behov for det, forutsatt at datatilsynets vilkår er oppfylt

Alle kameraovervåkninger skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal sørge for å benytte den minst krenkende form for overvåkning. Samt påse at krav til skilting, sletting og internkontroll ivaretas.

**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 og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier er også ansvarlig for reparasjon og utskifting av entredør med karmer knyttet til boligen.

(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 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. Legges det fliser eller lignende på balkongen skal alltid sluk være tilgjengelig og åpent.

(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) Ansvar for overflatebehandling av balkongene:

Den enkelte andelseier har ansvaret for overflatebehandling av husveggen, vindusrammer, balkongdør, balkonginnside, gulv, himling, solavskjerming, innglassing av balkong, elektriske kontaktpunkter osv.

Det er begrensninger på fargevalg og lignende slik at vi ikke bryter med kravet til enhetlig fasade. Dette kravet er meget strengt, og Plan- og bygningsetaten (PBE) vil kunne pålegge oss å «rydde opp» dersom vi ikke etterkommer kravet.

Om andelseier ønsker å male balkongen skal følgende fargekode(r) anvendes:
Fargekoder til balkongen på lavblokker:
Treverk: 1500N
Rekkverk: 6020-R70 (Blå)
Fargekoder til balkongene på høyblokken:
Treverk: NCS-kode: S 15 15- Y 30 R
Rekkverk: RAL 8004 og glans 30

Innglassing av balkong:

Ved ønske om å innglassere balkong må det søkes godkjenning fra Plan- og bygningsetaten (PBE).

Arbeidet må ikke påbegynnes før godkjenning fra Plan- og bygningsetaten (PBE) foreligger, og må utføres etter gjeldende lover og forskrifter.

Husordensreglene må følges når det gjelder tidsrom arbeidet kan foregå og varsling av naboer om tiltakets lengde. Styret ønsker tilbakemelding når arbeidene er utført

**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 og ytterdører til felles oppganger.

(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 bygningen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereder 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.

4 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 4 andre medlemmer med inntil 2 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
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

**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.

# ÅRSRAPPORT FOR 2024

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

**Styret**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Geir Jansen | Mellombølgen 147 |
| Nestleder | Jarl Hole | Mellombølgen 76 |
| Styremedlem | Guro Juul Andersen | Mellombølgen 66 |
| Styremedlem | Dag Odvar Nygaard | Steinspranget 48 |
| Styremedlem | Christian Olsson | Kvartsveien 14 |
| | | |
| Varamedlem | Snorre Haabeth | Steinspranget 62 |
| Varamedlem | Marcus Tellugen Kristoffersen | Mellombølgen 70 |

**Delegert til generalforsamlingen i OBOS**

| | |
|---|---|
| Delegert | |
| Geir Jansen | Mellombølgen 147 |
| Christian Olsson | Kvartsveien 14 |
| | |
| Varadelegert | |
| Jarl Hole | Mellombølgen 76 |
| Guro Juul Andersen | Mellombølgen 66 |

**Valgkomiteen**

| | |
|---|---|
| Jonas Knutsen | Mellombølgen 64 |
| Marie Synnøve Hvistendahl | Kvartsveien 4 |
| Julian Vilendius Cherkawi | Steinspranget 59 |

**Generelle opplysninger om Rabben Borettslag**
Borettslaget består av 503 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.
Rabben Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948776812, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
159 136

Første innflytting skjedde i 1956. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Rabben Borettslag har 1 ansatt.

**Forretningsførsel og revisjon**
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets arbeid og generell informasjon

Styret har kontor i Mellombølgen 147 med kontortid annen hver mandag mellom 18.00 til 19.00 i henhold til datoer publisert på oppslagstavler og borettslagets nettside: vibbo.no/rabben, i kontortiden selges det nøkler, vaskekort og vasketid.

Styrets e post adresse er styret@rabbenborettslag.no

Styret har hatt god og løpende kontakt med vår forretningsfører Siv Heim i OBOS forvaltning avdeling Kværnerdalen vedrørende den daglige driften av borettslaget.

| | |
|---|---|
| Besøksadresse | OBOS, Freserveien 1, Oslo 0195 |
| Postadresse | OBOS, avdeling Kværnerdalen |
| E post adresse: | oef@obos.no |

Siden forrige årsmøte/generalforsamling, har styret avholdt 14 styremøter. Styret har videre i 2024 behandlet 274 saker mot 250 saker året før. I tillegg er det avholdt et antall arbeidsmøter, bygningsmessige befaringer, tilbuds- og kontraktsmøter med firmaer.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til Borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vedlikehold og påkostninger utført i perioden

### Reparasjoner av maskiner i våre vaskerier mm

I løpet av 2024 har Jako AS montert opp en ny kortautomat av typen Card 4 i vaskeriet i Steinspranget 66/68 samt utført diverse reparasjoner av maskiner mm i våre vaskerier.

### Asfaltering og vedlikeholdsarbeider utført av Tronslien AS

Det har blitt utført reparasjonsarbeider i områder rundt inngangspartier til oppganger, asfaltert og satt opp 12 nye sykkelstativer på enkelte adresser i Mellombølgen, Steinspranget og Kvartsveien. Samt montert opp en mur av granitt ifbm ny terrengtrapp + et sikringsgjerde ved Kvartsveien 10/12 mm.

### Montering av elektrisk vifte på pipeløp

Det er blitt montert en ny elektrisk vifte på et pipeløp i Mellombølgen 147, Det ble også montert monteringsplate, servicebryter og trykkstyring. Regulator på loft ble fjernet. Kampen Installasjon AS utførte dette i mars 2024.

### Nytt rengjøringsfirma Ren Service AS fra 01.05.2024

Den tidligere avtalen med 4service Eir Renhold AS ble sagt opp med virkning fra 30.04.2024 og erstattet av en avtale med Ren Service AS.

### Sluttføring av nye støttemurer/utbedring av eksisterende støttemurer i borettslaget

Støttemurer som ikke kom på plass i 2022 blir sluttført i løpet av våren 2024. Dette gjelder støttemurer ved Kvartsveien 14 og Kvartsveien 10 – 12, samt utbedring av eksisterende støttemurer i krysset Mellombølgen/Steinspranget og Steinspranget 44.

**Større vedlikeholdsbehov fremover**

**Inngått en ny 10 års vedlikeholdsnøkkel/plan med OBOS Prosjekt**
Styret har i samarbeid med Obos Prosjekt utarbeidet en ny 10 års vedlikeholdsplan/nøkkel for Rabben Borettslag for perioden 2021 – 2031, og avtalen ble signert i september 2021.

Andre større og kostnadskrevende vedlikehold/påkostninger i neste 5-10 års periode; Overflatebehandling av terrasser, oppganger inkl. himlinger, rekkverk, grunnmurer m.m. Dette arbeidet planlegges utført i løpet av 5-10 års periode.

Sluttføring av gjenstående takrehabilitering/taktekking på adressene Mellombølgen 64 – 66, 68 – 70, 72 – 74 og 147 – 155 Steinspranget 57 – 67 og 52 – 62 og Kvartsveien 10 – 14 planlegges også utført i løpet av 5 – 10 års periode.

Andre oppgaver og vurderinger utført i perioden

**Nye andelseiere i 2024**
Vi fikk 41 nye andelseiere i vårt borettslag i løpet av 2024 og ønsker alle hjertelig velkommen.

**Ny leietaker av forretningslokale i Steinspranget 52 fra 01.07.2024**
Vår nye leietaker av vårt forretningslokale og lagerrom i Steinspranget 52 fra den 01.07.2024 er ECO 3 Gruppen AS.

**Inngått ny 3 årig avtale på TV og internett med Telia Norge AS**
Borettslaget har inngått en ny 3 årig kollektiv avtale med Telia Norge AS om leveranse av kabel tv og internett i Rabben Borettslag.

Med den nye avtalen har du mulighet til å velge om du ønsker både TV og bredbånd, kun TV eller kun bredbånd.

En kollektiv avtale innebærer at tjenestene betales av borettslaget og dermed deg som andelseier via felleskostnadene.

Den nye avtalen er gjeldende fra 01.06.2023.

Bilagsattest «for refusjon av bredbånd fra arbeidsgiver» som for 2024 er på kr 426,- pr.mnd og den inngåtte avtalen finner dere på vibbo.no/rabben under «Temaer» og punktet «TV og internett».

**Innføring av støtteordning ved skifte av varmtvannsbereder**
Det gis støtte til skifte av varmtvannsberedere med over 20 års alder, og støtten gis med inntil kr.5000,- mot gyldig kvittering. Alder på varmtvannsberederen må dokumenteres.

Utbetalingen av støtte medfører et saksbehandlingsgebyr. Andelseier må selv dekke det saksbehandlingsgebyret som til enhver tid er gjeldende hos Obos. Økonomisk støtte gis ikke til varmtvannsberedere som er under 20 år.

**Bruk av høytrykksspyler på balkongene**
Styret ber alle andelseiere som bruker høytrykksspylere på sine balkonger om å vise hensyn ovenfor andre andelseiere som bruker sine balkonger, da vi har mottatt

tilbakemeldinger på episoder der f.eks underliggende balkonger har fått ødelagt både puter, blomster mm samt vært nødt til å vaske sin egen balkong pga at masse vann, jord og skitt har havnet på deres balkong.

Styret forventer for fremtiden at det vises mer hensyn ovenfor andre andelseiere og at før bruk av høytrykksspylere på balkonger så skal andre mulig berørte andelseiere varsles.

Hvis dette ikke blir respektert, vil styret vurdere ett forbud mot bruk av høytrykksspylere på balkongene.

**Utsetting av pakkebokser fra Posten Norge AS**
Borettslaget har inngått en avtale med Posten Norge AS om utsetting av 5 seksjoner med pakkebokser. Pakkeboksene er plassert under tak i vår gamle og nedlagte Rabben barnehage. Posten Norge står for alt vedlikehold av pakkeboksene mm.

**Utsettelse av etablering av låsbare sykkelskur, styret ser nå på alternative løsninger**
På generalforsamlingen i 2021 ble det fattet et vedtak om at styret skulle utrede plassering og kostnader til låsbare elsykkel skur, og ville komme tilbake med resultat av utredningen på ett senere tidspunkt.

Vi lever fortsatt i en «dyrtid», der borettslaget har generelt store utgifter som må dekkes av felleskostnadene, styret må derfor prioritere strengt, og en av de sakene vi har valgt å skyve noe frem i tid er å finne en løsning på vår sykkelparkering.

Styret har prøvd å montere en sykkelskinne type i trappene ned til kjellernivå, men dette fungerte ikke optimalt, og har derfor remontert disse og vil se på andre løsninger.

**Økning av felleskostnadene med 4 % fra 01.01.2025**
Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 4 % fra 01.01.2025. Dette er i tråd med forventede kostnader for 2025.

Men styret tar forbehold om ytterligere økning av felleskostnadene senere i 2025 blant annet for at vi må rehabilitere våre skorsteiner/pipeløp mm. Viser for øvrig til skriv datert den 22.11.2024 «varsel om endring av felleskostnader fra 01.01.2025» som ble sendt ut til alle våre andelseiere.

Hvorfor øker vi felleskostnadene?

Etter flere år med dyrtid og stor kostnadsvekst for borettslaget, har styret nå tro på at vi beveger oss inn i en mer normal tid angående kostnadsvekst, selv om f.eks kommunale avgifter, forsikringer og lån mm fortsatt vil holde seg på et høyt nivå en stund fremover i tid.

Så styrets mål fremover ifht økning av felleskostnadene, vil være å ha fokus på å dekke inn den årlige prisstigningen (KPI) per år. Men styret kan selvfølgelig IKKE gi noen garantier for at økninger utover dette kan skje av ulike årsaker.

**Renter på våre lån i Handelsbanken i perioden 02.02.2024 til 17.03.2025**
Borettslaget har flytende rente på sine lån i handelsbanken og styret er opptatt hele tiden å sikre de beste rentevilkårene for å minimere kostnadene for andelseierne. I perioden 02.02.2024 til 10.03.2025 har renten gått ned fra 5,80 % til 5,40 %.

**Utbygging av Bergkrystallen Torg**
Bystyret fattet et positivt vedtak den 27.02.2019 om utbygging av T banetomten på Bergkrystallen.

Denne utbyggingen ved Bergkrystallen T banestasjon lar vente på seg, slik det ser ut nå så er dette lagt på «is» på ubestemt tid.

**Detaljregulering i Mellombølgen 141 – Rema 1000 Bergkrystallen er vedtatt**
Bystyret vedtok 22.april 2020 å omregulere Mellombølgen 141 fra butikk til bolig og forretning. Planen åpner for at det kan bygges en forretning på tomta med boliger i etasjene over. Bygningen kan bli opptil fem etasjer høy, og vil romme omtrent 25 leiligheter.

Denne utbyggingen er også lagt på «is» på ubestemt tid.

**Anvendelse av søppelsjaktrom**
Søppelrommene kan benyttes av andelseiere til oppbevaring av barnevogner, rullatorer og sykler. All oppbevaring skjer på andelseiers eget ansvar.

**Borettslagets grøntområde**
En del av styrets pålagte ansvar er vedlikehold av fellesområdene, hvor også grøntområder som hekk, trær, plen og beplantning inngår. Det er derfor inngått avtale med gartner Jan – Scott Bjørthun, anleggsgartnerfirma Jansbo AS om en vedlikeholdsplan over 5 år for borettslagets grøntanlegg samt suppleringsplanting av bl.a. hekkplanter, trær mm.

Grøntanlegget har behov for et grundigere vedlikehold. Det er derfor styrets intensjoner å legge opp et program for beskjæring av hekk i ulike sesonger, rydding i feilplantede hekker og fjerning av døde trær med planting av nye, bedre alternativ.

**OBOS Forsikring AS er en del av Tryg Forsikring**
OBOS opprettet i 2007 OBOS Forsikring AS for å kunne være et markedskorrektiv og tilby gode forsikringsløsninger til boligselskapene. OBOS Forsikring AS er nå en av del Tryg Forsikring, og virksomheten og kundene er overført til Tryg Forsikring.

Ved skader og andre henvendelser tar dere kontakt med OBOS på samme måte som før.

**Videreføring av Obos forsikring/Tryg Forsikring**
Vi har valgt å fortsette med Obos forsikring/Tryg forsikring da de samlet sett gir det beste tilbudet.

**Diverse**
Det har vært avholdt 2 loft – og kjeller ryddinger i perioden.

## Generell informasjon til beboerne
Styret ønsker en god kommunikasjon med beboerne. Informasjon fra styret til alle Beboerne skjer blant annet gjennom informasjonsskriv. Informasjonsskriv deles ut i

beboernes postkasser eller som oppslag på korktavlene i oppgangen samt kommer på vår nettside: vibbo.no/rabben

Har dere tips eller er det noe dere savner på våre hjemmesider, så send gjerne en henvendelse til vår ansvarlige redaktør Christian Olsson på e-postadresse: Christian@nores.no

**Andelseiers eget ansvar**
Som det fremgår av regnskapet, noter og årsberetning er styret ansvarlig for og organiserer et ganske omfattende vedlikehold av borettslagets felles bygningsmasse og tekniske installasjoner. Det påhviler imidlertid også hver enkelt andelseier i borettslaget et stort ansvar for å holde egen leilighet og vår felles eiendom i god stand.

Innvendig må enhver beboer regelmessig sørge for å rense sluk på bad. Sluk på balkong må også renses og holdes rent og fritt fra fortetning jevnlig. Påfyllingsslanger og avløpsslanger til oppvaskmaskiner og vaskemaskiner må også kontrolleres jevnlig, styret anbefaler at dette sjekkes minst 2 ganger i året og skiftes ved alle påviste skader små som store, se også etter om slangeklemmer mm sitter som de skal. De fleste leverandører anbefaler å skifte påfylling og avløpsslanger senest etter 10 år, dersom slangene er av gummi.

**Vaktmestertjenesten**
Vaktmestrene skal ivareta den daglige drift og vanlig vedlikehold i borettslaget. Fast kontortid for vaktmester er mellom kl.10 – 11.00 mandag - fredag der andelseierne kan treffe vaktmester på vaktmesterkontoret i Kvartsveien 12.

Selv om henvendelser fortrinnsvis skal rettes til vaktmester i denne perioden er de også, ved akutte hendelser, tilgjengelig på mobilnummer 915 78 875 utenfor kontortiden, men innenfor fastsatt arbeidstid som er mandag til fredag mellom klokken 07.00 og 15.00. Vaktmester kan også kontaktes på e postadresse: vaktmester@rabbenborettslag.no

Lørdag, søndag og helligdager er vaktmesterkontoret stengt. Unngå å ringe privat til vaktmester utenom ordinær arbeidstid. Styret har satt opp egen stillingsinstruks for tjenesten.

**Bestill nøkler på nettet og betal med kort mm.**
Bestill nøkler direkte på nett og hent dem på vaktmesterkontoret eller styrerommet. Mer informasjon finner du på våre hjemmesider vibbo.no/rabben under «temaer» og punktet «nøkler, sylinder, tablåer og skilt».

Bestilling og betaling av skilt til postkasse gjøres via Absolutt Låsservice AS på post@absoluttlaas.no eller mobilnr. 907 22 545.

Følgende krav stilles til postkasseskilt:
- Leilighetsnummer (lnr.) - eksempelvis lnr.1010, lnr.3030 etc.
- Fornavn og etternavn

Leverandøren leverer skilt i postkassen til andelseier/beboer med faktura, leveringstid ca. 3-5 virkedager. Om skiltet må sendes til en annen adresse kommer porto i tillegg.

Ringetablåer til ringeklokke kan bestilles vederlagsfritt ved henvendelse til vaktmestertjenesten.

Andelseierne har ansvaret for at originalt navnetablå/skilt settes på ringeklokke og postkassen, å klistrelapper på ringetablå/postkasser er ikke tillatt.

Nøkler til fellesdørene kan kjøpes for kroner 800,-. Prisene kan variere avhengig av innkjøpspris.

Låssylinder og nøkler til vaskeritavlene fås ved henvendelse til Jako AS på telefon 22 80 62 00/22 80 20 20 eller epost: post@jako.no - Andelseier må selv bekoste disse. NB! Ved bestilling må det opplyses om leilighetsnummer(lnr.) som skal fremkomme på låssylinderen.

**Fellesvaskerier**
Det er flere fellesvaskerier i borettslaget. Disse ligger i Kvartsveien 4, 6 og 14, Steinspranget 46, 58, 63 og 66/68, Mellombølgen 68 og 155 og kan benyttes av beboerne mot betaling som for tiden er kr 10 pr vask. Påfylling og kjøp av vaskekort skjer fortrinnsvis på internett og kvittering medbringes til styrerommet innenfor kontortiden for påfylling. Det er ikke anledning til å anvende vaskeriene uten gyldig vaske kort. Mer informasjon finner du på vår nettside: vibbo.no/rabben

Hvis vasketiden ikke er påbegynt etter en time etter fastsatt tid, kan andre benytte seg av vasketiden. Tøy som ikke er tatt ned til fastsatt tid vil bli fjernet.

Da det er stilt spørsmål om hvem som har ansvar for renhold i vaskeriene, vil styret presisere husordensreglene § 8 – andelshavers vedlikeholdsansvar pkt.11" Alle andelshavere har renholds plikt i fellesrom", dette gjelder også vaskeriene, ikke bare Kjeller og loft.

**Utleielokalet i Rabben borettslag**
Rabben borettslag sitt utleielokale, som tar ca. 20 personer, i Mellombølgen 147 er ledig for utleie til andelseierne.

Reglement, utleievilkår og gjeldende priser finner du på vår hjemmeside: vibbo.no/rabben under «temaer» og punktet «Utleielokaler» og/eller du kan få dette ved henvendelse til styrerommet på samme adresse.

**HMS- arbeid**
Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Viktige lover i henhold til dette er:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Lov om brann- og eksplosjonsvern
- Lov om forurensning
- Lov om arbeidsmiljø

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i

borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Vår vaktmester Roy Bjørnsen er HMS ansvarlig/verneombud og det er utarbeidet en HMS internkontrollbok, med prosedyrer og rutiner for alle aktiviteter som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vi vil presisere at beboerne/andelseierne har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene og det har det blitt utarbeidet et skjema for egenkontroll for andelseiere/beboere. Dette har med sikkerheten i borettslaget å gjøre, så vi oppfordrer alle andelseiere/beboere til å ta en gjennomgang. Skjemaet kan lastes ned på våre hjemmesider og/eller hentes hos våre vaktmestere.

**Serviceavtaler**
Det foreligger følgende løpende serviceavtaler;

- Med Kone A/S for service på heiser.
- Med Avarn Security AS for alarmberedskap ved heis stopp og lignende
- Med Strømbergs – Plast AS for nedgravde avfallsbrønner.
- Med Transportsentralen Lillestrøm (TSL)/Kjærstad Transport AS for påfyll og bruk av Pynten brl sin silo av grus/sand/pukk.
- Med Nellemann Machinery AS for service av vaktmesternes maskinpark.
- Med Mss-maskinell Snøservice AS for feiing/kantfeiing av grus om våren.
- Med Kampen Installasjon AS for montering av avtrekksvifter på pipeløp, montering/reparasjon av trykkstyring på loft, rengjøring av avtrekksvifter mm.
- Med Trond Abrahamsen VVS AS for rørleggerarbeid.
- Med Vianor AS for reparasjon av dekk.
- Med Sandhaug AS for årlig service av traktor mm.
- Med Anleggsgartner Jansbo AS for grøntanlegget, hekkepleie, trepleie mm.
- Med Phm Skadedyrkontroll AS for bekjempelse av skadedyr.
- Med Avant IT AS for service på kopimaskinen på styrerommet.
- Med Porttelefon Service AS for reparasjoner av vårt calling anlegg.
- Med Aker Lås og Nøkkel AS for nøkkelsalg og sylindere mm
- Med Jako AS for vedlikehold/reparasjoner og kjøp av vaskemaskiner mm. Samt service og reparasjon av kortleserne/betalingsautomatene.
- Med Energi 1 Olje AS for Biobrensel i Steinspranget 66/68.
- Med Telia Norge AS for kabelanlegget mm.
- Med Ren Service AS fra 01.05.2024 for rengjøring av oppganger og vaskerier samt styrerom og vaktmesterkontor. Se oppslag på korktavlene i oppgangen på hvilke ukedag de vasker i din oppgang – Husk alltid å ta inn dørmatten på vaskedagen.
- Med Parkering Service AS for kontroll og håndheving av parkeringsbestemmelsene i henhold til borettslagets husordensregler.

Vi presiserer at all kontakt med ovennevnte selskaper som gjelder borettslaget sin eiendom eller anlegg skal gå via styret/vaktmester. Dersom det gjelder tv/bredbånd,

låssylinder og nøkler til vasketavle eller klage på parkeringsbøter mv. kan Telia Norge AS, Jako A/S og Parkering Service AS kontaktes direkte.

Styret vil presisere at ingen andelseiere/beboere kan bestille varer eller tjenester på borettslagets vegne.

**Søppeltømming**
Søppeltømming av restavfall skjer torsdag hver uke, mens tømming av papir og papp skjer mandag annen hver uke.

**Forsikring av bygningsmassen**
Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10781. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggs innretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 83 98, eller e-post:
forsikring@obos.no

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel fra kr. 6.000,- til kr. 10.000,-.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

**Innboforsikring**
Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.
For OBOS-medlemmer kan det være gunstig å kontakte OBOS Forsikring for tilbud

**Dyrehold i borettslaget**
Det begynner å bli en god del hunder og katter i borettslaget vårt. Derfor er det veldig viktig at alle dyreeiere passer på å ta opp ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på eiendommen. Vi har fått tilbakemeldinger fra andelseiere samt våre vaktmestere som ofte ser ekskrementer liggende på eiendommen vår når de bl.a. klipper plenene. Det er ikke akseptabelt at andre som ferdes på området får dette under skoene, eller at barn som leker får dette klint utover klærne sine.

Styret har også merket seg at det blir stadig flere hunder i borettslaget, uten at det er kommet søknader om dyrehold. Vi vil i den sammenheng minne om at dyrehold er søknadspliktig. Mer informasjon om søknadsprosess finner du på våre hjemmesider vibbo.no/rabben under «temaer» og punktet «dyrehold» og/eller ved et besøk på vårt styrerom i Mellombølgen 147 annen hver mandag.

Det minnes for øvrig om at det er båndtvang i borettslaget – hele året. Det betyr f.eks at det ikke er lov å ha løse/frie hunder på våre gressplener/grøntområder, barnehagen eller øvrige lekeplasser i borettslaget.

Lufting/trening av hunder skal skje utenfor borettslagets område, som f.eks i våre store skogsområder.

**Parkering**
Borettslaget har 211 parkeringsplasser, som fordeles etter ventelister hos OBOS.

Ved ønske om parkeringsplass ta kontakt med OBOS avd. Kværnerdalen på telefon: 23 16 51 00 (05) eller e postadresse: oef@obos.no

Borettslaget har avtale med Parkering Service AS som kan bøtelegge og/eller taue bort ulovlig parkerte biler på borettslagets eiendom.

**Kabel-TV**
Telia Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Styret har fremforhandlet en kollektiv avtale med Telia Norge AS som gir alle beboere gunstige vilkår digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Telia Norge AS kundetjeneste via telefon 924 05 050, eller via deres hjemmeside: www.telia.no/kontakt .

Ingen må gjøre inngrep i TV-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall skade anlegget.

Andelseiere i Rabben borettslag betaler i 2025 kr.426,- Inkl.mva pr.mnd for bredbånd til Telia Norge AS.

Et eget signert skriv/bilagsattest for refusjon av bredbånd fra arbeidsgiver som kan gis til f.eks. arbeidsgiver, finner dere på vår nettside
vibbo.no/rabben under «Temaer» og punktet «TV og internett».

**Kraftleveranse til selskapets fellesanlegg**
OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagenes fellesanlegg.

**Avtale om oljeleveranse**
Borettslaget er tilsluttet OBOS' avtale med Circle K Norge AS om levering av biobrensel og andre fyringsrelaterte produkter.

**Energimerking**
Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

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

Ved henvendelse til OBOS Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser.

Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall (30/3 og 30/9) 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 garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

**Bruksoverlating (fremleie)**
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av bruker/eier. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS eller på e postadresse: oef@obos.no

For nærmere regulering kan man lese borettslagets vedtekter og Burettslagslova, https://lovdata.no/lov/2003-06-06-39

**Forkjøpsrett**
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

**Brannsikringsutstyr**
Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette umiddelbart til styret.

**Kjellerboder**
I kjellerlokalene er det både fellesboder og boder til hver enkelt leilighet.

Styret i Rabben borettslag har fått noen henvendelser fra beboere som har merket lukt eller fått misfarging på noe av det de har lagret i kjellerbodene sine.

Kjellerbodene ligger stort sett under terreng, slik at muligheten for at det kan trenge inn fukt fra grunnen ute, er til stede. Denne fukten kan måles i kjellergulv eller på betongvegger, enten som kjellerytterveggerller som innvendige betongvegger.
Uten å måle, kjennes luftfuktigheten i flere av kjellerrommene høy. Det er ett avtrekk like ved fyringspipa. En runde ute, viser inntak for friskluft på langfasadene, flere på hver side.

Styret har sett det som sin oppgave å påse at ristene i tilluftventilene er åpne.
Innvendig i kjellerrommene må dere som beboere sørge for av ventilene er åpne.

Sitter friskluftventiler i en privat bod, er det eier av denne boden som har ansvaret for å holde den aktuelle ventilen åpen. Er ventilene tettet med aviser, filler og lignende, må dette fjernes for å oppnå maksimal frisklufttilførsel. Det er like viktig at avtrekksventilene like ved luftepipene også er åpne hele tiden og fri
for aviser, filler og lignende.

Det er ikke gitt at alle kjellerrom er like fuktige. Er det rom eller boder som er tørre og med lav luftfuktighet, kan det være mulig å lagre sesongvarer som ikke er plast eller andre syntetiske materialer. Dette kan prøves ut, men styret tar ikke ansvaret, hvis for eksempel hageputer osv., blir skadet med lukt og muggflekker.

Pappesker og materialer som kan trekke til seg fukt, må ikke settes direkte på betonggulvet. Må ting lagres i pappesker, må disse opp fra selve betonggulvet, gjerne i hyller eller settes på et materiale som ikke tar til seg fukt.

Tøy, sko, støvler, skøyter, stolseter, puter til utemøbler, osv. må ikke lagres i kjellerbodene. Rå ved må ikke legges til tørk i kjellerbodene.

Har du loftsbod, er denne bedre egnet til lagring av klær, sko, puter, osv., men ikke til tørk av rå ved. Styret håper dere har forståelse for disse kjøreregleene og at de følges.

**Større vedlikehold og rehabilitering:**

2024 Det har blitt montert en ny Card 4 betalingsautomat i vaskeriet i Steinspranget 66/68. Utført av Jako AS.

Montert en ny terrengtrapp av granitt med 2 galvaniserte håndløpere og asfaltert samt montert ett sikringsgjerde ifbm trappen v/Kvartsveien 10/12 mm. Utført av Tronslien AS.

Nye støttemurer – Lav mur ved gavl/innkjøring til Kvartsveien 14, lav mur i bakkant av fortau utenfor Kvartsveien 12. Utført av Tronslien AS.

Utbedret eksisterende støttemurer ved krysset Mellombølgen/Steinspranget og nødvendig fallsikring samt omlegging av hele muren samt nødvendig fallsikring ved Steinspranget 44. Utført av Tronslien AS.

Feiing og videokontroll av resterende 104 skorsteiner/pipeløp ble utført av Feie og Tilsynstjenester AS i perioden oktober/desember (det ble det utført feiing/videokontroll og rehabilitering av 4 skorsteiner/pipeløp i Kvartsveien 3 i august 2023. Utført av Pipe Eksperten AS).

Utskifting og montering av nye sot/feieluker på grunn av enten feil monterte samt ikke lovlige mål/dimensjoner, ikke lovlige eller at sot/feielukene ikke kunne finnes ved befaring i loftsleilighetene av ulike årsaker på adressene i Mellombølgen 64, 68, 72, 76, 147 og 155 – Steinspranget 55 og 67 – Kvartsveien 14 (montering av sot/feieluker i Kvartsveien 8 og 10 gjenstår, men vil bli utført på et senere tidspunkt).

Det er blitt byttet ut defekte elektriske avtrekksvifter på pipeløp med nye i Mellombølgen 70,147 og 151. I tillegg har tette elektriske avtrekksvifter blitt renset og rengjort/smørt opp, det har også blitt montert et stort antall «kaielister/kråkelister på skorsteiner/pipeløp for å forhindre at det bygges «fuglereir» og/eller at det skal falle andre gjenstander ned i skorsteinene/pipeløpene.

Ferdigstillelse av utskifting av ødelagte teglsteiner i en del fasadevegger og balkong boder i hele borettslaget. Utført av Front Entreprenør AS.

Rehabilitering/ombygging av tak over inngangspartier/søppelrom samt utskifting av lysarmaturer i adressene Mellombølgen 74 og 147 samt Kvartsveien 4. Utført av Front Entreprenør AS.

2023 Det har blitt montert en ny vaskemaskin av typen Girbau HS 6008 i Mellombølgen 155 og en ny tørketrommel av typen Jako T201 i Steinspranget 58.

Rehabilitering av 4 pipeløp i Kvartsveien 3, utført av Pipe Eksperten AS i august 2023.

Dreneringsarbeider/fuktsikring av kjellervegg på hageside/gressplenside av Steinspranget 53 – 55 og frem til drenskum/utløpskum på gavl, utført av Tronslien AS i september 2023.

Påbegynt utbedring/utskifting av ødelagt stein i teglsteinsveggene på lavblokkene samt montering av nye inngangstrapper i Steinspranget 60 og 62, utført av Front Entreprenør AS.

Det har blitt installert nye elektriske avtrekksvifter på pipeløp i følgende adresser: Mellombølgen 66 + Montert ny hastighetsregulator på loft til avtrekksvifte og Kvartsveien 8 + Sikkerhetsbryter, utført av Kampen Installasjon AS.

Montert nytt led armatur øverste trapp i Steinspranget 66.

2022 Det har blitt montert nye vaskemaskiner av typen Girbau HS 6008 i Steinspranget 46 og Kvartsveien 14.

Rehabilitering av fasader, balkonger og tak i Steinspranget 66/68 (høyblokka) Signert overtakelsesprotokoll datert 19.12.2022

Reklamasjonstiden gjelder fra 19.12.2022, og gjelder i 5 år.

Nye støttemurer langs fortau og ved parkeringsplassene 19 – 26 i Mellombølgen 147 - 155 og Steinspranget 46, 48 ved parkeringsplassene 40 - 45 og 46 - 52 samt Steinspranget 52 ved utleielokalet, parkeringsplassene har også fått ny asfalt – Signert overtakelsesprotokoll datert 03.11.2022

Reklamasjonstiden gjelder fra 03.11.2022, og gjelder i 5 år

Ferdigstillelse desember 2022 av et komplett El Bil Ladeanlegg driftet av Elaway på alle våre parkeringsplasser.

Alle takrenner og nedløp er rengjort i Steinspranget, Mellombølgen og Kvartsveien sommeren 2022. Utført av Front Entreprenør AS.

Det er blitt installert nye elektriske avtrekksvifter på pipeløp i følgende adresser: Steinspranget 44, 46 og 52 – Kvartsveien 3 og 5 samt i Mellombølgen 147.

2021 Det har blitt montert ny vaskemaskin av typen Girbau HS 6008 i Mellombølgen 68 og ny tørketrommel av typen Jako T201 som er montert på nytt stativ i Kvartsveien 14.

2020 Det har blitt montert nye vaskemaskiner av typen Girbau HS 6008 i Kvartsveien 12 og Steinspranget 66/68. I tillegg er det montert en ny tørketrommel av typen Ipso ADE25 i Mellombølgen 68.

2019 Det har blitt montert nye vaskemaskiner av typen Girbau HS 6008 i Mellombølgen 155 og Steinspranget 66/68 som i tillegg har fått montert en ny tørketrommel av typen Jako T201

2018 Signert overtakelses protokoll datert 05.07.2018 for sluttføring av takrehabilitering/taktekking og av alle pipene mm i Mellombølgen 76/78 og 145 og i Kvartsveien 1 – 11 og 2 – 8 samt Steinspranget 53/55 og 44,46 og 48 (omtekking av tilsammen 13 blokker).

Det er også sluttført takrehabilitering/taktekking av tak over nedlagt barnehage i Mellombølgen 76/78.
Reklamasjonstiden gjelder fra 05.07.2018, og gjelder i 5 år.

De adressene som det foreløpig ikke har blitt utført takrehabilitering/taktekking samt pipene mm og som blir utført på ett senere tidspunkt fordi de ble vurdert som ok under befaring av takene er:
Mellombølgen 64 -66, 68 – 70, 72 – 74 og Mellombølgen 147 – 155
Steinspranget 57 – 67 og 52 – 62
Kvartsveien 10 - 14

Det er montert ny tørketrommel Jako T 201 på ny sokkel for rett høyde i Steinspranget 66/68 og ny sentrifuge Electrolux C240 i Steinspranget 46, samt ny vaskemaskin Girbau HS6008 i Kvartsveien 6.

2017 Påbegynt takrehabilitering/taktekking samt reparasjoner av alle pipene m.m i Mellombølgen 76/78 og 145 – Kvartsveien 1 - 11 og 2 - 8 samt Steinspranget 53/55, 44, 46 og 48 juni/juli 2017. Det vil også bli utført taktekking av tak over barnehagen i Mellombølgen 76/78.

Det er blitt installert ny elektrisk vifte på pipeløp i Kvartsveien 14.

2016 Montert 2 nye vaskemaskiner (en i Steinspranget 63 og en i 66/68)
Installert lyssetting på lekeplass v/Steinspranget/Kvartsveien
Nytt takbelegg lagt i Steinspranget 66/68 sommeren 2016.

2015 Skiftet vinduer og balkongdører utført av Palmgren AS og sluttført 03.07.2015, garantiperioden utløper 03.07.2020.

2014 Etablering av 14 avfallsbrønner/nedgravd avfallsanlegg
Utskifting av samtlige lamper i oppgangene til LED lamper
Montert ny sentrifuge og tørketrommel i mellombølgen 155
Installering av bevegelsessensorer for lysene i vaskeriene

2013 Utbedring av øvre del av gavlvegger i enkelte lavblokker
Installasjon av betalingsløsning i fellesvaskerier
Bytte av lysarmatur mellom Mellombølgen og Kvartsveien
Rivning av garasjeanlegg og opparbeidelse av oppstillingsplasser
Utbedring av stikkvei i mellombølgen og parkeringsplasser
Bygging av ny redskapsgarasje til vaktmestertjenesten

2012 Maling av kjellere
Utskiftning av inngangsdører og dører til tekniske rom
Oppussing av toalett i utleielokale
Utskiftning av alle røykvarslere og brannslukningsapparat

2011 Våtroms rehabilitering
Totalrehabilitering av bad med oppstart i august 2011, ferdigstilt 13.08.2013 og garantiperiode utløper 13.08.18
Utredning av Parkeringsmuligheter.
Montert varmekabler i takrenner i alle punktblokker.

Tredeling og fjerning av krattskog i hele borettslaget innenfor egen tomtegrense.
Etablering av standplass for avfallscontainer v/ss.46. Modernisering av elektrokjelen samt etterisolering av en del punkter i fyrrommet i ss.66/68.
Kjøp av ny gressklipper (Kubota F 2880).
Utskifting av alle søppelskur dører.
Beskjæring av 33 frukt trær.
Pusset opp utleielokalet i mellombølgen 147
Utarbeidet HMS internkontrollbok med prosedyrer og rutiner ifbm helse, miljø og sikkerhet.

2010 Utskifting av låssystem til fellesarealer.
Oppgradering av lekeplass.
Utskifting av røyklukeavtrekk i trapperommene i Mellombølgen 145, Steinspranget 44 – 48 og Kvartsveien 1 – 11.
Gjennomgått og reparert alle stakeluker i kjellerne.
Pusset opp utleielokale.
2009 Opparbeidet 23 nye parkeringsplasser.

2008 Foretatt asbestsanering i alle kjellere samt fyrrommet i Steinspranget 66/68.
Rehabilitering av spillvannsledninger i hele borettslaget. Montert opp grillplass bak mellombølgen 153/155. Installert innbruddsalarm anlegg på styrerommet.

2007 Etablert web/hjemmesider (juni) www.rabb1.no.
Nye Postkasser i Steinspranget 66/68 (alle har nå nye postkasser).
Oppgradering av utearealet/grøntanlegget med nye planter etc.
Kartlegging av asbest i våre kjellere og fyrrommet.
Rengjøring av ventilasjonskanaler/anlegg.
Nytt brannvannanlegg i Steinspranget 66/68.
Pusset opp/oppgradert styrerommet.

2006 Alle oppganger pusset opp. Nye postkasser også montert.
Skiftet ut dører til vaskeriene, loft, kjeller og rømningsveier via loft fra våre loftsleiligheter til brannsikre dører.
Nye støttemurer St.sp 44 og MB/St.sp.

2005 Ny vaktmestergarasje oppført.
Alle vinduer og treflater i fasaden malt.
Alle vaskerier pusset opp.
Nytt belegg på balkonger i høyblokka.

2003 Ferdigstilt renovering av alle balkonger.

2002 Nytt port-telefonanlegg.
Nye balkongtak.

2001 Beslått piper.

1999 Rehabilitert alle elektriske anlegg.
Montert nye motor varmere på alle parkeringsplasser.
Nytt kabelanlegg for TV også tilrettelagt for telefoni og internett.

1996 Skiftet ut 3 vaskemaskiner.

1995 Montert energisparende utelamper.

1992 - 1993 Etterisolert blokker og forblendet med teglstein, samt nye balkonger m/utebod. Fullført utskifting av tak belegg.

1991 Utvendig søppelhus etablert.
Satt ut "Miljøskap" i borettslaget.
Nytt tak belegg i høgblokka
Rehabilitering av fyringsanlegget i høy blokka hvor alle radiatorer ble byttet ut samtidig.

1988 – 1992 Skiftet takplater på en del av blokkene.

1987 - 1988 Rehabilitering av heiser i 66/68.

1985/86 Skiftet vinduer og balkongdører samt utgangsdører.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 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.

**Avvik**
Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert og skyldes overføring fra Miljøfond i forbindelse med benkar og sten med duk under balkonger total overføring kr 728 450

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettert og skyldes kostnader til Front og Tronslien A/S i forbindelse med pågående prosjekt.

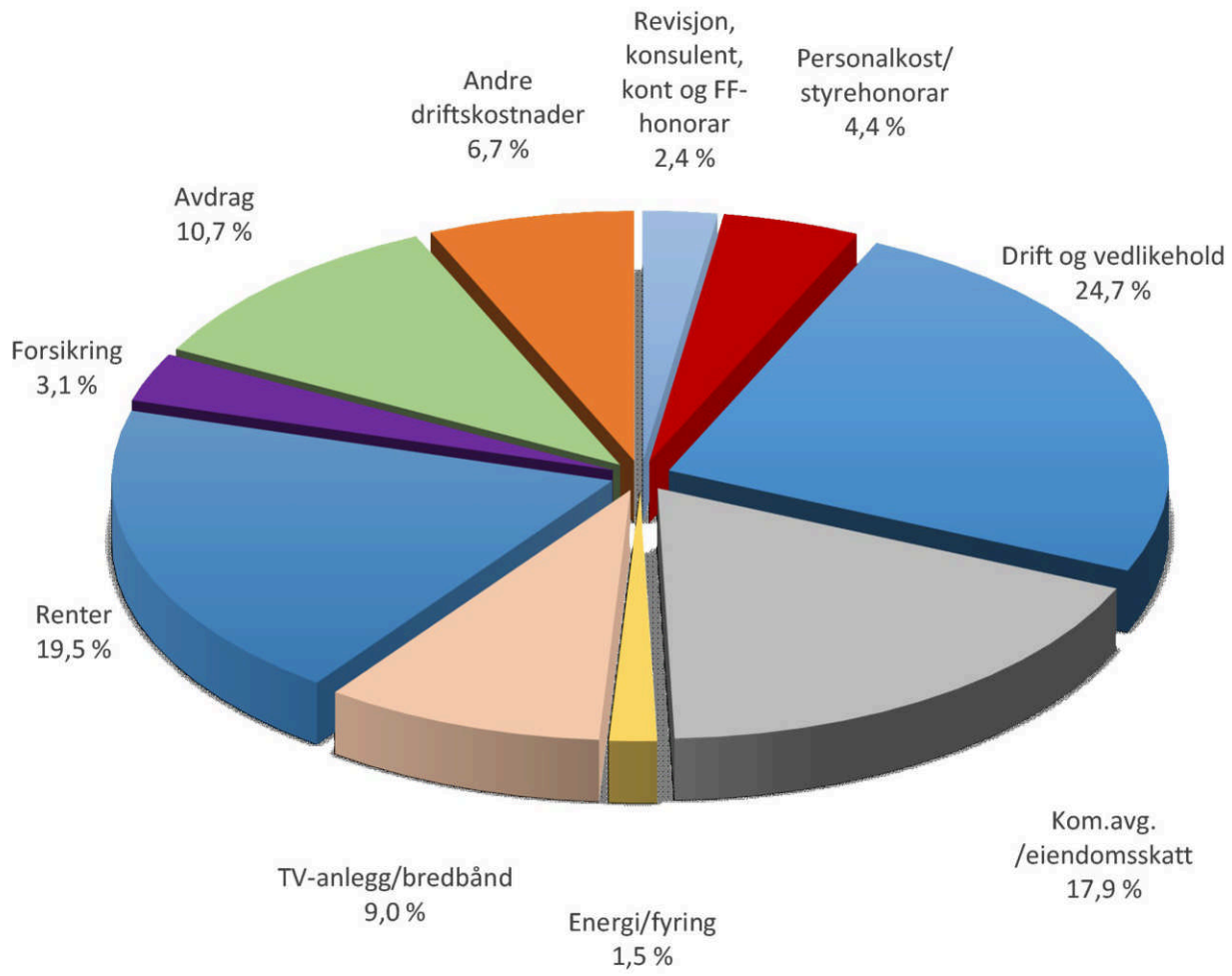
Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes «rente-buffer» avsatt i fjor.

**Resultat**
Årets resultat kr 1 489 923 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**
I løpet av 2024 ble det ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen.

**Disponible midler**
Borettslagets disponible midler kr 7 681 191 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

## Kostnadsfordeling 2024




## Solgte boliger i Rabben borettslag i 2024

| Antall rom | Antall solgte | Gjennomsnittspris |
|---|---|---|
| 1 | 9 | 3 445 148 |
| 2 | 24 | 4 230 320 |
| 3 | 18 | 4 551 202 |
| 4 | 1 | 5 439 491 |
| **Totalt** | **52** | **4 228 753** |

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 6 816 000 til generelt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon og 18 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader
Energikostnadene har økt de seneste årene.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

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

### Lån
Rabben Borettslag har tre lån i Handelsbanken. Det ene har en gjenværende hovedstol på 54,9 millioner (IN-lån) med en flytende rente på 5,5%. Det andre har en gjenværende hovedstol på 19,5 millioner, med en rente på 5,5%. Og det tredje har en hovedstol på 20,9 millioner, med rente på 5,5%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret for 2024 er beregnet til kr 442 000 inkl. mva.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2025.

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

Budsjettet er basert på 4% økning av felleskostnadene fra 01.01.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

# HUSORDENSREGLER
# for
# RABBEN BORETTSLAG

**Org.nr 948776812**
**Sist endret på ordinær generalforsamling ~~15.05.2024~~ 07.05.2025**

## Innledning

Disse husordensreglene ble vedtatt på generalforsamlingen 19. mai 1960 og er en del av borettslagets vedtekter, med senere endringer vedtatt på generalforsamlinger, sist endret i ordinær generalforsamling 15.05.2024. Endringer kan kun skje ved generalforsamlingsvedtak.

Rabben Borettslag er et andelslag, dvs. at ikke OBOS som forretningsfører, men andelseierne-eier byggene. Derfor er alle andelseiere i felleskap ansvarlig for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og at borettslagets omdømme er det best mulige.

Det er også andelseierne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet og hever borettslagets og strøkets anseelse.
For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold mellom de enkelte andelseiere, har en i denne husorden gitt enkle regler, som det er i hver andelseiers interesse å overholde.

Som vesentlige brudd på husordensreglene vil utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe for andelseiere og andre, regnes som mislighold av husordensreglene.

Mulige meldinger fra styret eller forretningsføreren, ved oppslag, rundskriv, vår hjemmeside www.vibbo.no/rabben, eller eventuelt andre infokanaler, gjelder som tillegg til husordenen.

Det er andelseiers plikt å sette seg inn i Borettslagets:

- Vedtekter
- Husordensregler
- Informasjonsskriv
- Innkalling til generalforsamlingen
- Oppslag på oppgangens informasjonstavle
- Informasjon på borettslagets hjemmeside/nettside www.vibbo.no/rabben
- Eventuelle oppslag i heisene i Steinspranget 66/68

Vaktmesterne er tilsatt for å sørge for orden og renhold og for å ha tilsyn med eiendommen. De har plikt til å påse at husordenen blir overholdt og skal melde eventuelle overtredelser til styret.

**Husordensregler**

**§1 - Parkering**

1. Parkering av motorkjøretøyer på borettslagets område er forbudt, unntatt på de dertil bestemte parkeringsplasser. Styret gir regler om tildeling.
2. Opplag av biler på parkeringsplassene er forbudt. Parkeringsplassen skal ikke brukes til hensetting av «bilvrak» og annet søppel. Styret kan beordre rydding for andelseiers regning etter gjentatte henvendelser.
3. Det er ikke tillatt reparasjon og vask av biler på parkeringsplassene.
4. Har en fått tildelt parkeringsplass må denne benyttes, slik at en ikke unødig opptar plass i gaten.
5. Det må ikke parkeres på områdene som blir brukt til parkeringsplasser av andre enn de som har oppstillingsplass. Brudd på dette medfører borttauing på egen regning.
6. Kjøretøyene skal være registrert. Avskiltede biler må ikke hensettes på borettslagets biloppstillingsplasser.
7. Brudd på dette kan medføre oppsigelse av leiekontrakten for biloppstillingsplass.
8. Det må ikke parkeres foran oppkjørsler og innganger. Innkjøring er kun tillatt for nødvendig av- og pålessing (transport av tunge gjenstander, uføre, spedbarn, hjemmesykepleien etc.). Hensetting av bil i mer en 20 minutter er under enhver omstendighet forbudt uten dispensasjon fra styret/vaktmester. Brudd på dette kan medføre bøtelegging og/eller borttauing.
9. Parkering av motorsykler er tillatt i borettslagets oppkjørsler, så sant det ikke er til hinder for annen ferdsel.
10. Bruksoverlating/fremleie av disse plassene er ikke lov, ved salg og/ eller bruksoverlating/fremleie av leiligheten plikter andelseier å si opp sin parkeringsplass.

**§2 - dyrehold:**

Ved ønske om dyrehold skal andelseier rette en skriftlig henvendelse til de andre andelseierne i oppgangen, der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger (se side **13** ). Deretter skal søknad om dyrehold sendes til styret (se side **11**/**12**). Dersom søknaden godkjennes er andelseier forpliktet til å overholde følgende bestemmelser:

1. Eier av dyret skal være kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område hele året. Hunden skal heller ikke gå løs ved inngangspartier, i oppganger eller andre fellesområder.
3. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

4. Dersom det kommer inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet dersom ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Nye andelseiere som allerede har husdyr plikter å melde fra om dette til borettslaget ved kjøp av leilighet og søke på lik linje som andre andelseiere, slik at borettslaget vet hvem som holder husdyr.
6. Det er ikke lov til å holde mer enn 1 hund/**katt** pr. leilighet.
7. **Brudd på bestemmelsene om dyrehold likestilles med brudd på husordensreglene.**

**§3 A - bestemmelser om ro i leilighetene**

1. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og kl 07.00 alle dager.
2. Banking, boring, snekring og lignende er ikke tillatt i perioden mellom kl 21.00 og kl 07.00 på hverdager. På lørdager er det kun tillatt i perioden mellom kl 09.00 og kl 18.00. På søndager, bevegelige helligdager og høytidsdager er det ikke tillatt i det hele tatt.
3. Ved omfattende og støyende arbeid/oppussing som vil foregå over lengre tid skal naboene informeres om antatt varighet på oppussingsarbeidet ved at det sendes ut et nabovarsel i god til før oppussingen starter.
4. Midlertidig oppbevaring av avfall i forbindelse med oppussing skal skje i samråd med styret.
5. Musikkundervisning tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret, og når andelseierne i oppgangen har gitt sitt samtykke.

**§3 B – klageadgang på husbråk**

1. Eventuelle klager på andelseiere for brudd på husordensreglene/vedtektene eller annen sjenerende opptreden må i første omgang prøves løst ved å ta kontakt med andelseieren. I alvorlige tilfeller eller ved gjentagelse, rettes klage til styre. Klagen sendes skriftlig. Sterkt husbråk og truende adferd meldes direkte til politiet. Gjentatte grove overtredelser av husordensreglene/vedtektene anses som mislighold og kan føre til at styret igangsetter tvangsfravikelse av eierandelen i borettslaget.

Klage(r) over at en andelseier(e) har overtrådt husordensreglene/vedtektene skal inneholde:

- Årsak og andre opplysninger som kan ha betydning for saken (dato, klokkeslett etc.)
- Navn på klager, adresse, leilighetsnummer (lnr), telefon og epost
- Navn på påklagede, adresse og leilighetsnummer (lnr. finnes ofte på postkassene).

**§4 - renhold og søppel**

1. Søppel må pakkes godt inn før det kastes i avfallsbrønnene. Pakkene må ikke være for store og riktig avfallsbrønn skal anvendes da det er ulike avfallsbrønner for henholdsvis papir/papp og øvrig avfall. Dersom avfallsbrønnen er full skal avfall kastes i neste ledige avfallsbrønn.
2. Det er ikke tillatt å kaste juletrær utenfor på plener o.l. Hvis de ikke kan brennes opp i ovnen, skal de legges der hvor borettslaget har juletrær.
3. Veggdyrkontroll av leilighetene kan foretas når styret finner det nødvendig.
4. Hvis en merker veggdyr eller annet utøy, må dette straks meldes til styret.
5. Eventuelt utrydding av utøy i leiligheten må betales av leilighetens andelseier.
6. Søppel og skrot som blir hensatt/lagret i fellesareal, tilfluktsrom, balkong, (kjeller, og loftsbod ved flytting fra leiligheten) og lignende i påvente av felles lofts- og kjellerrydding i borettslagets regi, er forbudt.
7. Ved loft og kjellerrydding er det ikke tillatt å sette ut spesialavfall som maling, elektriske artikler m.m.
8. Ved brudd på pkt 6 og 7 vil styret/vaktmester eventuelt fjerne dette på andelseieres regning.
9. Lagring av fottøy, søppelposer og andre gjenstander i trappeoppganger er ikke tillatt på grunn av fremkommelighet under en eventuell evakuering og av hensyn til naboene i oppgangene.
10. Vask og renhold av trapper utføres av innleid rengjøringsselskap, andelseiere er likevel forpliktet til å ikke forsøple fellesområdene unødvendig, samt ta inn dørmatten på vaskedagen/rengjøringsdagen.

**§5 – kjeller og loftsboder**

1. Kjellere og loft skal luftes godt når temperaturforholdene tillater det.
2. Takluker må alltid holdes lukket.
3. Gangvinduer skal som regel være lukket og åpnes bare for lufting ved behov.
4. I ganger, kjellere og på loft skal det ikke settes sykler, ski, kjelker eller andre uvedkommende ting. Disse ting skal plasseres i oppbevaringsrommene eller i egen kjeller- eller loftsbod. Unntatt denne regelen er barnevogner eller lignende utstyr som er i daglig bruk. Slike ting kan plasseres i rommet under trappen.
5. All lek i ganger, kjeller og på loft er forbudt. Det må ikke gås i trapper med skøyter uten beskyttelse, brodder eller lignende.
6. Oppbevaring av mopeder, motorsykler, scootere og lignende er ikke tillatt.
7. Alt som lagres direkte på gulv i kjellerrom må tåle fukt da fuktgjennomtrengning kan forekomme.
8. Det er ikke tillatt å oppbevare propangass eller lignende i fellesarealer, kjeller og loftsboder.
9. Kjeller- og loftsdører skal alltid være låst.

**§6 – vaskerier og tørkebåser**

1. Vaskeriene kan anvendes hver dag fra klokken 8 til kl 20 på hverdager og fra klokken 9 til klokken 18 på lørdager. Søndager, bevegelige helligdager og høytidsdager er vaskeriene stengt. Retningslinjer for bruk av vaskeriet er oppslått i vaskeriene og skal følges. Feil/skader i vaskeriene skal umiddelbart meldes til våre vaktmestere på mobilnr: 915 78 875 og/eller skrives på skjema som finnes i vaskeriene.
2. Vasketider er dermed;
   mandag–fredag: Kl.08–11, 11–14, 14–17, 17–20. 3 timer pr. vasketid.
   lørdager: 09–12, 12–15, 15–18. 3 timer pr. vasketid.
   2.1. I Høyblokka er vaskeritidene derimot slik:
   mandag-fredag: kl. 08-10, 10-12, 12-14, 14-16, 16-18, 18-20. 2 timer pr. vasketid.
   lørdager: 09-12, 12-15, 15-18. 3 timer pr vasketid.
3. Hvis vasketiden ikke er påbegynt en time etter fastsatt tid, kan andre benytte seg av vasketiden.
4. Tøy som ikke er tatt ned til fastsatt til vil bli fjernet.
5. Alle som bruker vaskeriene plikter å rydde opp etter seg, dvs. tørker opp vaskepulver/tøymykner og vasker gulv om dette blir tilgriset.
6. Tørkebåsene er reservert for banking og lufting av matter, tepper og tøy.
7. Tørkebåsene kan anvendes hver dag fra klokken 8 til kl 20 på hverdager og fra klokken 9 til klokken 18 på lørdager. Søndager, bevegelige helligdager og høytidsdager er tørkebåsene stengt.
8. Tørkebåsene skal holdes lukket når de ikke er i bruk.
9. Det er ikke tillatt å anvende fellesvaskeriene uten gyldig vaskekort.
10. Det er ikke tillatt å bruke de øvrige maskinene i fellesvaskeriene uten først å ha betalt for vask av tøy.
11. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets andelseiere.
12. Det er ikke tillatt å vaske mopper, gulvtepper eller annet uegnet tøy etc. i borettslagets vaskerier.
13. Andelseiere som ikke overholder regler for vaskeriene vil bli nektet bruk/adgang.

**§7- bruksoverlating**

1. Bruksoverlating må godkjennes av styret og godkjennelse gis for ett år om gangen. Bruksoverlating av leiligheten kan kun skje etter søknad og fordrer alltid styrets samtykke/ eventuell innvilgelse. En godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Bruksoverlating er begrenset til tre år, og forutsetter at andelseieren selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to årene før søknaden om bruksoverlating.

   Dernest vil andelseier kunne ha rett til utleie i mer enn tre år – og uten krav om forutgående botid – dersom det foreligger «særlig grunn» til at han eller hun ikke kan bruke boligen i en periode. Dette vil typisk være der andelseier skal være borte i forbindelse med jobb eller utdanning, eller der foreldre kjøper bolig for sine barns

bruk. Søknad om bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS og sendes dit i retur.
2. Bruksoverlateren må ikke flytte inn før slik godkjenning foreligger.
3. Andelseiers bruksoverlating etter burettslagslova §5-4, innenfor 30 dagers- kvoten, skal videreformidles til styret per e post. Overskridelse av 30 dagers- kvoten i §5-4 vil være å regne som mislighold av husordensregler og vedtekter.
4. Andelseier har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som hans bruksoverlater påfører borettslaget eller dets medlemmer.

**§8 - andelseiers vedlikeholds- og forsikringsansvar**

1. Andelseier må selv sørge for forsikring av møbler og løsøre i sin leilighet, i loft og kjellerboder, i sportsrom, samt for tøy som befinner seg i fellesvaskeri. (innboforsikring). Dessuten må forsikringen gjelde elektriske apparater, vann og avløpsutstyr i leiligheten.
2. Andelseier er ansvarlig for det indre vedlikehold av leiligheten ifølge borettslagets vedtekter 5 – 1 andelseiernes vedlikeholdsplikt.
3. Andelseier må til enhver tid påse at sluket i badegulvet er åpent. Ved tilstopping vil vann trenge ned i taket på underliggende baderom. Slik skade må dekkes i sin helhet av den som forvolder skaden.
4. Tiltak for å hindre/sikre en evt. vannlekkasje.
5. Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre, skal vedkommende foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller vedkommende andelseier ikke sin vedlikeholdsplikt eller at skader som en er pliktig å utbedre ikke blir utbedret, kan borettslaget la arbeidet utføres på vedkommende andelseiers regning og kreve erstatning.
6. Andelseier må til enhver tid påse at alle lufteventiler er åpne av hensyn til balansen i blokkens ventilasjonssystem og de fukt og helseproblemer samt sopp og råteskader som kan oppstå mm, og disse må aldri bygges igjen eller stenges/tildekkes ved ombygging av kjøkken og andre rom eller ved senkning av tak. Det er ikke lov å montere kjøkkenventilator med utlufting gjennom lufteluke på kjøkken, da dette har negativ innvirkning på trekk i pipeløp. Kjøkkenventilator monteres med kullfilter og luften føres ut i rommet. Det ovennevnte gjelder også for ventilasjonen på badet.
7. På egen bekostning kan andelseier skifte ut fast inventar, for eksempel kjøkkeninnredning, panelovner, fyringsovner, VVS-utstyr og lignende. Forutsetningen er at det nye utstyret fyller funksjonen til det gamle. Ved fraflytting kan andelseier ikke ta med seg noe av det nymonterte utstyret. Delevegger, som ikke er bærevegger, kan etter styrets godkjennelse fjernes eller flyttes.
8. Alle skader som antas å kunne bli dekket av borettslagets forsikring skal meldes til borettslagets driftsleder eller styret, før avtale om reparasjon eller bestilling av nytt utstyr gjøres. Blir ikke dette gjort, kan andelseier miste retten til å kreve erstatning fra borettslaget og dets forsikringsselskap. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

9. Ved overdragelse av leiligheten skal tilstandsrapport/takst for leiligheten tilsendes styret i borettslaget sammen med søknad om å overta andelen. For våtrom dvs. rom der vann er tilført, og i de tilfeller det ikke er utarbeidet en slik tilstandsrapport/takst, eller utført noen form for godkjent rehabilitering av våtrom, skal dette anføres i salgspapirene og styret skal informeres.
10. Rensing av sluk og avløpsrør på balkong er andelseiers ansvar og må foretas jevnlig, for å unngå fortetning.
11. Alle andelseiere har renholdsplikt i fellesrom (loft og kjeller samt i alle våre vaskerier).
12. Alle innvendige forandringer av leiligheten eller dens utstyr må utføres i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og må godkjennes av styret på forhånd. Alle relevante dokumenter som mottas fra plan -og bygningsetaten og andre aktører/fagpersoner samt tegninger mm må vedlegges søknaden til styret før arbeidene starter. Ferdigattester mm sendes styret når arbeidene er avsluttet. Se spesielt borettslagets vedtekter 4-3 Bygningsmessige arbeider

**§9 - brannsikring.**

1. Den enkelte andelseier er forpliktet til enhver tid å holde brannsikringsutstyret i sin leilighet i orden. Styret oppfordrer blant annet andelseier til å snu brannslukkings-apparatet 1 – 2 ganger årlig for å sjekke at manometernålen viser grønt.
2. Brannsikringsutstyret er borettslagets eiendom og skal følge leiligheten.
3. Skade på brannsikringsutstyr skal straks meldes til styret.
4. Andelseier er pliktig til å gjennomgå punktene på det årlig tilsendte egenkontrollskjemaet av elektrisk anlegg i egen bolig samt besvare dette innen fristen dersom det er opplyst i skjemaet at dette skal besvares og leveres til borettslaget.

**§10 – utleielokale**

1. All bruk av lokalet skal skje etter avtale med Rabben borettslag ved styret.
2. Lokalet er egnet for inntil 20 personer.
3. Ved flere leiesøknader for samme tidsrom vil andelseiere vil prioritert.
4. Fra og med fredag kl. 17:00 til og med søndag samt høytidsdager er utleie forbeholdt andelseiere.
5. Leietaker skal gjøre seg kjent med branninstruksen som er oppslått i lokalet.
6. Hvis arrangement må avlyses av årsaker som er borettslagets ansvar, refunderes forhåndsbetalt beløp. Borettslaget påtar seg ikke ytterligere erstatningsansvar.
7. Rabben borettslag står ikke ansvarlig for leietakers eiendeler eller gjenglemte ting.
8. Leietaker er ansvarlig for at arrangement gjennomføres på en slik måte at hus og inventar ikke blir skadet. Leier er erstatningsansvarlig for svinn og skader i forbindelse med arrangement. Svinn og skader skal rapporteres til styret samtidig med tilbakelevering av nøkkel.
9. Nøkler til lokalet fås hos styret

10. Aktivitetene i lokalet skal ikke være til sjenanse for naboene. Vis hensyn når det gjelder støynivå. Arrangement kan holdes i tidsrommet kl. 09:00 – 01:00. Vanlige husordensregler gjelder; det vil si at det skal være ro etter kl. 23.
11. Røykeloven gjelder, dvs. ingen røyking tillatt i lokalet.
12. Det er ikke tillatt å fjerne utstyr fra lokalet. Leietaker er erstatningspliktig for utstyr som er forsvunnet.
13. Lokalet skal være ryddet og låst ved leietidens utløp det vil si:
    - 13.1. Oppvasken skal skylles, settes i oppvaskmaskin, og settes på plass i skap etter oppvask
    - 13.2. Kjøleskap tømmes
    - 13.3. Bord, stoler, benkeplater vaskes og tørkes av
    - 13.4. Stoler settes opp ned på bordene
    - 13.5. Gulv støvsuges og/eller vaskes
    - 13.6. All søppel inne og foran ytterdør fjernes av leietaker og has i svarte søppelsekker og tas med, papir puttes i papircontainere.
    - 13.7. Glass puttes i glasscontainer ved Bergkrystallen T-banestasjon.
    - 13.8. Alle lys slås av, vinduer lukkes og utvendig dør låses
14. Etter endt leie leveres nøkkel tilbake samme sted senest første ordinære arbeidsdag etter leie, med mindre annet er særskilt avtalt.

**§11 – uteareal og tilhørende forhold**

1. Grøntanlegg, som plener, busker, trær og blomster må vernes om. Kast ikke papir, stein og lignende og legg ikke mat ut til fugler slik at det trekkes rotter til eiendommen.
2. Anlegging av private beplantninger må forelegges styret til eventuell godkjenning.
3. Lek og andre aktiviteter må ikke være til skade for plenene eller til utilbørlig sjenanse for andre andelseiere. Ved sykling på stikkveiene skal det utvises forsiktighet.
4. På stikkveiene må det kun foretas høyst nødvendig kjøring.
5. Utgangsdørene skal være låst hele døgnet.
6. Lufting og tørking av tøy i vinduer er ikke tillatt. Balkonger må ikke nyttes til lufting eller banking av tøy eller sengeklær, slik at det virker skjemmende.
7. Tøy må ikke ristes i trappeoppgangen, fra vinduer eller fra balkong.
8. Flaggstenger, markiser, balkongskjermer, blomsterkasser, skilter eller lignende, må ikke settes opp uten godkjennelse av styret.
9. Det tillates ikke private, utvendige radio/TV eller parabolantenner. All synlig forandring av balkongene må kun skje etter skriftlig tillatelse fra styret.
10. Grilling på balkongen er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill, og det må utvises hensyn overfor naboer.
11. Andelseierne har ansvaret for at originalt navneskilt settes på ringeklokken og postkassen og klistrelapper på ringeklokke/postkasseskilt er ikke tillatt. Skilt til ringeklokke kan bestilles ved henvendelse til vaktmester. Følgende minimumskrav stilles til postkasseskilt: Skiltet skal inneholde fornavn, etternavn og leilighetsnummer (Lnr.) f.eks 1030,3030.

12. Styret vil utbedre eventuelle skade(r) eller uoverensstemmelser som har oppstått på andelseiers regning hvis ovenstående retningslinjer ikke er fulgt.

**§12 – oppganger og andre fellesarealer ikke behandlet andre steder**

1. Entredører skal lukkes mest mulig hensynsfullt og må ikke nyttes til lufting. Entredør må være branndør av typen B – 30 eller bedre. Se også borettslagets vedtekter 5 – 1 andelseiernes vedlikeholdsplikt.
2. Blir det byttet til ny inngangsdør så må denne være av en lys tresort. Utforingene som blir utført i forbindelse med utskifting av eksisterende dører, må bli malt i tilsvarende tidligere lysmalt farge. Styret vil kunne endre fargevalg på andelseiers regning hvis ovenstående retningslinjer ikke er fulgt.
3. Alt felleslys skal være slukket når det ikke trenges.
4. Slipp ikke inn ukjente i oppgangen som ringer på calling anlegget.

**§13 – Husordensregler for balkongene**

1. Andelseier er ansvarlig for overflatebehandling av balkongen.

Andelseier er likeledes ansvarlig for balkongens innside. Det vil si veggpanel, utvendig/innvendig dør til utebod, gulv, innvendig balkongfasade/rekkverk, himling, hel/del- innglassing, solavskjerming.

Legges det fliser, plattinger eller lignende på balkonggulv, skal alltid sluk være tilgjengelig og
åpent.
I høyblokka er det forbudt å benytte flislim da det ødelegger belegget på balkongene.

Dersom det er store bygningsmessige skader som må utbedres skal styret og vaktmester kontaktes. «Skader som er forårsaket av ulykker er forsikringssaker og meldes etter vanlige prosedyrer».

2. Det er ikke tillatt å fastmontere annen solavskjerming enn de som av styret er godkjent løsning. Det er ikke tillatt å fastmontere annen solavskjerming på vinduer enn det som er godkjent av styret. Godkjent solavskjerming er både markiser og persienner, men fargevalg må være ihht. fargekoder og godkjennes av styret.

Dersom det oppstår skader på solavskjermingen, er den enkelte andelseier ansvarlig for å utbedre skaden snarest mulig.

3. Det er ikke tillat å montere kattetrapper eller andre installasjoner fra balkongen, som er til sjenanse for naboer eller fasaden for øvrig

4. Alle andelseiere plikter å fjerne snø fra sin balkong, slik at denne ikke smelter og skaper lekkasjer og fuktskader mm. Ved rydding av snø må det vises hensyn til ferdsel og beplanting på bakkeplan

Andelseiere som i tillegg har en rømningsvei/luke på sin balkong må påse at denne er tett til enhver tid (ved lekkasje må styret kontaktes), slik at underliggende balkonger ikke får vannlekkasjer/fuktskader ned til sin balkong.

Rømningsvei/luke på balkong skal være lett tilgjengelig, og den skal ikke være tildekket.

5. Ved rengjøring av balkong (spesielt ved bruk av høytrykkspyler) må det påses at det ikke kommer vann, jord, skitt mm ned til naboene og/eller underliggende balkonger.

**§14 - retningslinjer for opprykk til ledig leilighet**
Opplysninger gis ved henvendelse til OBOS.

**§15 – våpen**
All bruk av våpen er strengt forbudt.

**§16 – ansvar og erstatningsansvar**
1. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt.
2. Når skader på borettslaget eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres til en bestemt person – voksen eller barn – vil vedkommende bli gjort ansvarlig for skaden.

**§17 – kommunikasjon med styret**
Henvendelser fra andelseiere til styret som ønskes styrebehandlet, skal alltid skje skriftlig eller på e – post. Anonyme henvendelser vil ikke bli behandlet.

**§18 - ikrafttredelse**
Disse husordensreglene trer i kraft ~~15.05.2024~~ **07.05.2025** og er en del av borettslagets vedtekter. Endringer kan kun skje ved generalforsamlingsvedtak. Fra samme dato settes tidligere husordensregler ut av sin virkning.

# Søknad om dyrehold

## Søknad

Undertegnede ..... adresse .....søker herved om rett til å holde ..... . Begrunnelse er: .....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

## Erklæring

1. Jeg har i brev av ..... varslet naboene i leilighet nr. ..... . om det ønskede dyrehold. Eventuelle innvendinger er bedt sendt styret innen..... Kopi av varslene ligger vedlagt.

2. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.

4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.

7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

8. **Regler for dyrehold i Rabben Borettslag ligger vedlagt.**

..... , den ..... /.....Andelseiers underskrift: .....

..... , den ..... /..... Medeiers underskrift: .....

**Styrets tillatelse/avslag**

1. Styret gir tillatelse til å holde ..... på de underskrevne vilkår.....
2. Styret avslår søknaden på grunn av.....
.....
.....
.....
.....

.....

..... , den ..... /.....Styrets leder:

Oslo, den

Navn
Bolignr. .....
Adresse: .....
.....

**Forespørsel til beboere/ andelseiere i forbindelse med søknad om dyrehold**

Jeg har planer om å søke styret om adgang til å holde .....

Begrunnelsen for ønsket om å anskaffe en ..... . er
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

En forutsetning for tillatelse er at dyreholdet ikke vil være til ulempe for noen av de øvrige beboerne. For ulempesvurderingen kan følgende opplysninger om dyret/dyreholdet være av betydning:
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Eventuelle innvendinger mot det omhandlede dyreholdet bes sendt styret innen .....

Med vennlig hilsen

Navn:
Bolignr. .....
Adresse .....
.....

## *REGLER FOR DYREHOLD I RABBEN BORETTSLAG:*

1.) Hundehold er tillatt. Det er kun tillatt med innekatt.
Med dette menes en katt som er tilpasset inneliv og som ikke går ute.

2.) Det er kun tillatt med en hund eller en katt per husstand.

3.) Det henstilles til alle dyreeiere spesielt å holde dyr borte fra barnas lekeplasser/sandkasser i borettslaget. Lufting av dyr skal skje i bånd og ekskrementer skal fjernes omgående. Innenfor borettslagets område er det båndtvang hele året.

4.) Alle andelseiere/beboere er forpliktet til å melde seg til styret for registrering av deres hund/katt.

5.) Dyr må ikke forlates alene i leiligheten dersom den ikke er vant til å være alene.

6.) Alle dyr i borettslaget skal være merket (Id/chip).

7.) Styret skal godkjenne innekatt og hundehold. Tillatelsen gjelder kun for det dyret det er søkt om. Søknad om ny innekatt/hund skal skje ved fastsatt skjema og utfylles og sendes styret. Ved søknad fra bruker (leietaker) skal også andelseier skrive under på søknad. Søker skal informere andelseiere om at de kan henvende seg til styret innen frist som blir gitt for innsigelser mot dyrehold.

8.) Styret kan etter en konkret vurdering avslå søknaden eller trekke tilbake tillatelsen til dyreholdet, dersom dyreholdet medfører ulempe for andre andelseiere/beboere. Dette kan for eksempel gjelde allergi, lukt, støy, eller ekskrementer.

9.) Brudd på reglene om dyrehold anses som mislighold av leieforhold, og vil bli behandlet deretter. Ved vesentlig mislighold, kan borettslaget si opp andelseier/beboer/leietaker og sende salgspålegg av andel/leilighet.

10.) Opphør av dyreholdet skal meldes til styret.

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25
**Selskapsnummer:** 82 **Selskapsnavn:** RABBEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

# HUSORDENSREGLER
# for
# RABBEN BORETTSLAG

**Org.nr 948776812**
**Sist endret på ordinær generalforsamling 07.05.2025**

## Innledning

Disse husordensreglene ble vedtatt på generalforsamlingen 19. mai 1960 og er en del av borettslagets vedtekter, med senere endringer vedtatt på generalforsamlinger, sist endret i ordinær generalforsamling 15.05.2024. Endringer kan kun skje ved generalforsamlingsvedtak.

Rabben Borettslag er et andelslag, dvs. at ikke OBOS som forretningsfører, men andelseierne-eier byggene. Derfor er alle andelseiere i felleskap ansvarlig for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og at borettslagets omdømme er det best mulige.

Det er også andelseierne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet og hever borettslagets og strøkets anseelse.
For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold mellom de enkelte andelseiere, har en i denne husorden gitt enkle regler, som det er i hver andelseiers interesse å overholde.

Som vesentlige brudd på husordensreglene vil utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe for andelseiere og andre, regnes som mislighold av husordensreglene.

Mulige meldinger fra styret eller forretningsføreren, ved oppslag, rundskriv, vår hjemmeside www.vibbo.no/rabben, eller eventuelt andre infokanaler, gjelder som tillegg til husordenen.

Det er andelseiers plikt å sette seg inn i Borettslagets:

- Vedtekter
- Husordensregler
- Informasjonsskriv
- Innkalling til generalforsamlingen
- Oppslag på oppgangens informasjonstavle
- Informasjon på borettslagets hjemmeside/nettside www.vibbo.no/rabben
- Eventuelle oppslag i heisene i Steinspranget 66/68

Vaktmesterne er tilsatt for å sørge for orden og renhold og for å ha tilsyn med eiendommen. De har plikt til å påse at husordenen blir overholdt og skal melde eventuelle overtredelser til styret.

**Husordensregler**

**§1 - Parkering**

1. Parkering av motorkjøretøyer på borettslagets område er forbudt, unntatt på de dertil bestemte parkeringsplasser. Styret gir regler om tildeling.
2. Opplag av biler på parkeringsplassene er forbudt. Parkeringsplassen skal ikke brukes til hensetting av «bilvrak» og annet søppel. Styret kan beordre rydding for andelseiers regning etter gjentatte henvendelser.
3. Det er ikke tillatt reparasjon og vask av biler på parkeringsplassene.
4. Har en fått tildelt parkeringsplass må denne benyttes, slik at en ikke unødig opptar plass i gaten.
5. Det må ikke parkeres på områdene som blir brukt til parkeringsplasser av andre enn de som har oppstillingsplass. Brudd på dette medfører borttauing på egen regning.
6. Kjøretøyene skal være registrert. Avskiltede biler må ikke hensettes på borettslagets biloppstillingsplasser.
7. Brudd på dette kan medføre oppsigelse av leiekontrakten for biloppstillingsplass.
8. Det må ikke parkeres foran oppkjørsler og innganger. Innkjøring er kun tillatt for nødvendig av- og pålessing (transport av tunge gjenstander, uføre, spedbarn, hjemmesykepleien etc.). Hensetting av bil i mer en 20 minutter er under enhver omstendighet forbudt uten dispensasjon fra styret/vaktmester. Brudd på dette kan medføre bøtelegging og/eller borttauing.
9. Parkering av motorsykler er tillatt i borettslagets oppkjørsler, så sant det ikke er til hinder for annen ferdsel.
10. Bruksoverlating/fremleie av disse plassene er ikke lov, ved salg og/ eller bruksoverlating/fremleie av leiligheten plikter andelseier å si opp sin parkeringsplass.

**§2 - dyrehold:**

Ved ønske om dyrehold skal andelseier rette en skriftlig henvendelse til de andre andelseierne i oppgangen, der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger (se side 13). Deretter skal søknad om dyrehold sendes til styret (se side 11/12). Dersom søknaden godkjennes er andelseier forpliktet til å overholde følgende bestemmelser:

1. Eier av dyret skal være kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område hele året. Hunden skal heller ikke gå løs ved inngangspartier, i oppganger eller andre fellesområder.
3. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

4. Eier av dyret er ansvarlig og er erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter grøntanlegg m.m.
5. Dersom det kommer inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet dersom ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Nye andelseiere som allerede har husdyr plikter å melde fra om dette til borettslaget ved kjøp av leilighet og søke på lik linje som andre andelseiere, slik at borettslaget vet hvem som holder husdyr.
7. Det er ikke lov til å holde mer enn en hund/katt pr. leilighet.
8. Brudd på bestemmelsene om dyrehold likestilles med brudd på husordensreglene.

**§3 A - bestemmelser om ro i leilighetene**

1. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og kl 07.00 alle dager.
2. Banking, boring, snekring og lignende er ikke tillatt i perioden mellom kl 21.00 og kl 07.00 på hverdager. På lørdager er det kun tillatt i perioden mellom kl 09.00 og kl 18.00. På søndager, bevegelige helligdager og høytidsdager er det ikke tillatt i det hele tatt.
3. Ved omfattende og støyende arbeid/oppussing som vil foregå over lengre tid skal naboene informeres om antatt varighet på oppussingsarbeidet ved at det sendes ut et nabovarsel i god til før oppussingen starter.
4. Midlertidig oppbevaring av avfall i forbindelse med oppussing skal skje i samråd med styret.
5. Musikkundervisning tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret, og når andelseierne i oppgangen har gitt sitt samtykke.

**§3 B – klageadgang på husbråk**

1. Eventuelle klager på andelseiere for brudd på husordensreglene/vedtektene eller annen sjenerende opptreden må i første omgang prøves løst ved å ta kontakt med andelseieren. I alvorlige tilfeller eller ved gjentagelse, rettes klage til styre. Klagen sendes skriftlig. Sterkt husbråk og truende adferd meldes direkte til politiet. Gjentatte grove overtredelser av husordensreglene/vedtektene anses som mislighold og kan føre til at styret igangsetter tvangsfravikelse av eierandelen i borettslaget.

Klage(r) over at en andelseier(e) har overtrådt husordensreglene/vedtektene skal inneholde:

- Årsak og andre opplysninger som kan ha betydning for saken (dato, klokkeslett etc.)
- Navn på klager, adresse, leilighetsnummer (lnr), telefon og epost
- Navn på påklagede, adresse og leilighetsnummer (lnr. finnes ofte på postkassene).

**§4 - renhold og søppel**

1. Søppel må pakkes godt inn før det kastes i avfallsbrønnene. Pakkene må ikke være for store og riktig avfallsbrønn skal anvendes da det er ulike avfallsbrønner for henholdsvis papir/papp og øvrig avfall. Dersom avfallsbrønnen er full skal avfall kastes i neste ledige avfallsbrønn.
2. Det er ikke tillatt å kaste juletrær utenfor på plener o.l. Hvis de ikke kan brennes opp i ovnen, skal de legges der hvor borettslaget har juletrær.
3. Veggdyrkontroll av leilighetene kan foretas når styret finner det nødvendig.
4. Hvis en merker veggdyr eller annet utøy, må dette straks meldes til styret.
5. Eventuelt utrydding av utøy i leiligheten må betales av leilighetens andelseier.
6. Søppel og skrot som blir hensatt/lagret i fellesareal, tilfluktsrom, balkong, (kjeller, og loftsbod ved flytting fra leiligheten) og lignende i påvente av felles lofts- og kjellerrydding i borettslagets regi, er forbudt.
7. Ved loft og kjellerrydding er det ikke tillatt å sette ut spesialavfall som maling, elektriske artikler m.m.
8. Ved brudd på pkt 6 og 7 vil styret/vaktmester eventuelt fjerne dette på andelseieres regning.
9. Lagring av fottøy, søppelposer og andre gjenstander i trappeoppganger er ikke tillatt på grunn av fremkommelighet under en eventuell evakuering og av hensyn til naboene i oppgangene.
10. Vask og renhold av trapper utføres av innleid rengjøringsselskap, andelseiere er likevel forpliktet til å ikke forsøple fellesområdene unødvendig, samt ta inn dørmatten på vaskedagen/rengjøringsdagen.

**§5 – kjeller og loftsboder**

1. Kjellere og loft skal luftes godt når temperaturforholdene tillater det.
2. Takluker må alltid holdes lukket.
3. Gangvinduer skal som regel være lukket og åpnes bare for lufting ved behov.
4. I ganger, kjellere og på loft skal det ikke settes sykler, ski, kjelker eller andre uvedkommende ting. Disse ting skal plasseres i oppbevaringsrommene eller i egen kjeller- eller loftsbod. Unntatt denne regelen er barnevogner eller lignende utstyr som er i daglig bruk. Slike ting kan plasseres i rommet under trappen.
5. All lek i ganger, kjeller og på loft er forbudt. Det må ikke gås i trapper med skøyter uten beskyttelse, brodder eller lignende.
6. Oppbevaring av mopeder, motorsykler, scootere og lignende er ikke tillatt.
7. Alt som lagres direkte på gulv i kjellerrom må tåle fukt da fuktgjennomtrengning kan forekomme.
8. Det er ikke tillatt å oppbevare propangass eller lignende i fellesarealer, kjeller og loftsboder.
9. Kjeller- og loftsdører skal alltid være låst.

**§6 – vaskerier og tørkebåser**

1. Vaskeriene kan anvendes hver dag fra klokken 8 til kl 20 på hverdager og fra klokken 9 til klokken 18 på lørdager. Søndager, bevegelige helligdager og høytidsdager er vaskeriene stengt. Retningslinjer for bruk av vaskeriet er oppslått i vaskeriene og skal følges. Feil/skader i vaskeriene skal umiddelbart meldes til våre vaktmestere på mobilnr: 915 78 875 og/eller skrives på skjema som finnes i vaskeriene.
2. Vasketider er dermed;
   mandag–fredag: Kl.08–11, 11–14, 14–17, 17–20. 3 timer pr. vasketid.
   lørdager: 09–12, 12–15, 15–18. 3 timer pr. vasketid.
   2.1. I Høyblokka er vaskeritidene derimot slik:
   mandag-fredag: kl. 08-10, 10-12, 12-14, 14-16, 16-18, 18-20. 2 timer pr. vasketid.
   lørdager: 09-12, 12-15, 15-18. 3 timer pr vasketid.
3. Hvis vasketiden ikke er påbegynt en time etter fastsatt tid, kan andre benytte seg av vasketiden.
4. Tøy som ikke er tatt ned til fastsatt til vil bli fjernet.
5. Alle som bruker vaskeriene plikter å rydde opp etter seg, dvs. tørker opp vaskepulver/tøymykner og vasker gulv om dette blir tilgriset.
6. Tørkebåsene er reservert for banking og lufting av matter, tepper og tøy.
7. Tørkebåsene kan anvendes hver dag fra klokken 8 til kl 20 på hverdager og fra klokken 9 til klokken 18 på lørdager. Søndager, bevegelige helligdager og høytidsdager er tørkebåsene stengt.
8. Tørkebåsene skal holdes lukket når de ikke er i bruk.
9. Det er ikke tillatt å anvende fellesvaskeriene uten gyldig vaskekort.
10. Det er ikke tillatt å bruke de øvrige maskinene i fellesvaskeriene uten først å ha betalt for vask av tøy.
11. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets andelseiere.
12. Det er ikke tillatt å vaske mopper, gulvtepper eller annet uegnet tøy etc. i borettslagets vaskerier.
13. Andelseiere som ikke overholder regler for vaskeriene vil bli nektet bruk/adgang.

**§7- bruksoverlating**

1. Bruksoverlating må godkjennes av styret og godkjennelse gis for ett år om gangen. Bruksoverlating av leiligheten kan kun skje etter søknad og fordrer alltid styrets samtykke/ eventuell innvilgelse. En godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Bruksoverlating er begrenset til tre år, og forutsetter at andelseieren selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to årene før søknaden om bruksoverlating.

   Dernest vil andelseier kunne ha rett til utleie i mer enn tre år – og uten krav om forutgående botid – dersom det foreligger «særlig grunn» til at han eller hun ikke kan bruke boligen i en periode. Dette vil typisk være der andelseier skal være borte

i forbindelse med jobb eller utdanning, eller der foreldre kjøper bolig for sine barns bruk. Søknad om bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS og sendes dit i retur.
2. Bruksoverlateren må ikke flytte inn før slik godkjenning foreligger.
3. Andelseiers bruksoverlating etter burettslagslova §5-4, innenfor 30 dagers- kvoten, skal videreformidles til styret per e post. Overskridelse av 30 dagers- kvoten i §5-4 vil være å regne som mislighold av husordensregler og vedtekter.
4. Andelseier har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som hans bruksoverlater påfører borettslaget eller dets medlemmer.

**§8 - andelseiers vedlikeholds- og forsikringsansvar**

1. Andelseier må selv sørge for forsikring av møbler og løsøre i sin leilighet, i loft og kjellerboder, i sportsrom, samt for tøy som befinner seg i fellesvaskeri. (innboforsikring). Dessuten må forsikringen gjelde elektriske apparater, vann og avløpsutstyr i leiligheten.
2. Andelseier er ansvarlig for det indre vedlikehold av leiligheten ifølge borettslagets vedtekter 5 – 1 andelseiernes vedlikeholdsplikt.
3. Andelseier må til enhver tid påse at sluket i badegulvet er åpent. Ved tilstopping vil vann trenge ned i taket på underliggende baderom. Slik skade må dekkes i sin helhet av den som forvolder skaden.
4. Tiltak for å hindre/sikre en evt. vannlekkasje.
5. Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre, skal vedkommende foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller vedkommende andelseier ikke sin vedlikeholdsplikt eller at skader som en er pliktig å utbedre ikke blir utbedret, kan borettslaget la arbeidet utføres på vedkommende andelseiers regning og kreve erstatning.
6. Andelseier må til enhver tid påse at alle lufteventiler er åpne av hensyn til balansen i blokkens ventilasjonssystem og de fukt og helseproblemer samt sopp og råteskader som kan oppstå mm, og disse må aldri bygges igjen eller stenges/tildekkes ved ombygging av kjøkken og andre rom eller ved senkning av tak. Det er ikke lov å montere kjøkkenventilator med utlufting gjennom lufteluke på kjøkken, da dette har negativ innvirkning på trekk i pipeløp. Kjøkkenventilator monteres med kullfilter og luften føres ut i rommet. Det ovennevnte gjelder også for ventilasjonen på badet.
7. På egen bekostning kan andelseier skifte ut fast inventar, for eksempel kjøkkeninnredning, panelovner, fyringsovner, VVS-utstyr og lignende. Forutsetningen er at det nye utstyret fyller funksjonen til det gamle. Ved fraflytting kan andelseier ikke ta med seg noe av det nymonterte utstyret. Delevegger, som ikke er bærevegger, kan etter styrets godkjennelse fjernes eller flyttes.
8. Alle skader som antas å kunne bli dekket av borettslagets forsikring skal meldes til borettslagets driftsleder eller styret, før avtale om reparasjon eller bestilling av nytt utstyr gjøres. Blir ikke dette gjort, kan andelseier miste retten til å kreve erstatning fra borettslaget og dets forsikringsselskap. Selv om borettslagets forsikring brukes,

kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

9. Ved overdragelse av leiligheten skal tilstandsrapport/takst for leiligheten tilsendes styret i borettslaget sammen med søknad om å overta andelen. For våtrom dvs. rom der vann er tilført, og i de tilfeller det ikke er utarbeidet en slik tilstandsrapport/takst, eller utført noen form for godkjent rehabilitering av våtrom, skal dette anføres i salgspapirene og styret skal informeres.
10. Rensing av sluk og avløpsrør på balkong er andelseiers ansvar og må foretas jevnlig, for å unngå fortetning.
11. Alle andelseiere har renholdsplikt i fellesrom (loft og kjeller samt i alle våre vaskerier).
12. Alle innvendige forandringer av leiligheten eller dens utstyr må utføres i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og må godkjennes av styret på forhånd. Alle relevante dokumenter som mottas fra plan -og bygningsetaten og andre aktører/fagpersoner samt tegninger mm må vedlegges søknaden til styret før arbeidene starter. Ferdigattester mm sendes styret når arbeidene er avsluttet. Se spesielt borettslagets vedtekter 4-3 Bygningsmessige arbeider

**§9 - brannsikring.**

1. Den enkelte andelseier er forpliktet til enhver tid å holde brannsikringsutstyret i sin leilighet i orden. Styret oppfordrer blant annet andelseier til å snu brannslukkings-apparatet 1 – 2 ganger årlig for å sjekke at manometernålen viser grønt.
2. Brannsikringsutstyret er borettslagets eiendom og skal følge leiligheten.
3. Skade på brannsikringsutstyr skal straks meldes til styret.
4. Andelseier er pliktig til å gjennomgå punktene på det årlig tilsendte egenkontrollskjemaet av elektrisk anlegg i egen bolig samt besvare dette innen fristen dersom det er opplyst i skjemaet at dette skal besvares og leveres til borettslaget.

**§10 – utleielokale**

1. All bruk av lokalet skal skje etter avtale med Rabben borettslag ved styret.
2. Lokalet er egnet for inntil 20 personer.
3. Ved flere leiesøknader for samme tidsrom vil andelseiere vil prioritert.
4. Fra og med fredag kl. 17:00 til og med søndag samt høytidsdager er utleie forbeholdt andelseiere.
5. Leietaker skal gjøre seg kjent med branninstruksen som er oppslått i lokalet.
6. Hvis arrangement må avlyses av årsaker som er borettslagets ansvar, refunderes forhåndsbetalt beløp. Borettslaget påtar seg ikke ytterligere erstatningsansvar.
7. Rabben borettslag står ikke ansvarlig for leietakers eiendeler eller gjenglemte ting.
8. Leietaker er ansvarlig for at arrangement gjennomføres på en slik måte at hus og inventar ikke blir skadet. Leier er erstatningsansvarlig for svinn og skader i forbindelse med arrangement. Svinn og skader skal rapporteres til styret samtidig med tilbakelevering av nøkkel.
9. Nøkler til lokalet fås hos styret

10. Aktivitetene i lokalet skal ikke være til sjenanse for naboene. Vis hensyn når det gjelder støynivå. Arrangement kan holdes i tidsrommet kl. 09:00 – 01:00. Vanlige husordensregler gjelder; det vil si at det skal være ro etter kl. 23.
11. Røykeloven gjelder, dvs. ingen røyking tillatt i lokalet.
12. Det er ikke tillatt å fjerne utstyr fra lokalet. Leietaker er erstatningspliktig for utstyr som er forsvunnet.
13. Lokalet skal være ryddet og låst ved leietidens utløp det vil si:
    - 13.1. Oppvasken skal skylles, settes i oppvaskmaskin, og settes på plass i skap etter oppvask
    - 13.2. Kjøleskap tømmes
    - 13.3. Bord, stoler, benkeplater vaskes og tørkes av
    - 13.4. Stoler settes opp ned på bordene
    - 13.5. Gulv støvsuges og/eller vaskes
    - 13.6. All søppel inne og foran ytterdør fjernes av leietaker og has i svarte søppelsekker og tas med, papir puttes i papircontainere.
    - 13.7. Glass puttes i glasscontainer ved Bergkrystallen T-banestasjon.
    - 13.8. Alle lys slås av, vinduer lukkes og utvendig dør låses
14. Etter endt leie leveres nøkkel tilbake samme sted senest første ordinære arbeidsdag etter leie, med mindre annet er særskilt avtalt.

**§11 – uteareal og tilhørende forhold**

1. Grøntanlegg, som plener, busker, trær og blomster må vernes om. Kast ikke papir, stein og lignende og legg ikke mat ut til fugler slik at det trekkes rotter til eiendommen.
2. Anlegging av private beplantninger må forelegges styret til eventuell godkjenning.
3. Lek og andre aktiviteter må ikke være til skade for plenene eller til utilbørlig sjenanse for andre andelseiere. Ved sykling på stikkveiene skal det utvises forsiktighet.
4. På stikkveiene må det kun foretas høyst nødvendig kjøring.
5. Utgangsdørene skal være låst hele døgnet.
6. Lufting og tørking av tøy i vinduer er ikke tillatt. Balkonger må ikke nyttes til lufting eller banking av tøy eller sengeklær, slik at det virker skjemmende.
7. Tøy må ikke ristes i trappeoppgangen, fra vinduer eller fra balkong.
8. Flaggstenger, markiser, balkongskjermer, blomsterkasser, skilter eller lignende, må ikke settes opp uten godkjennelse av styret.
9. Det tillates ikke private, utvendige radio/TV eller parabolantenner. All synlig forandring av balkongene må kun skje etter skriftlig tillatelse fra styret.
10. Grilling på balkongen er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill, og det må utvises hensyn overfor naboer.
11. Andelseierne har ansvaret for at originalt navneskilt settes på ringeklokken og postkassen og klistrelapper på ringeklokke/postkasseskilt er ikke tillatt. Skilt til ringeklokke kan bestilles ved henvendelse til vaktmester. Følgende minimumskrav stilles til postkasseskilt: Skiltet skal inneholde fornavn, etternavn og leilighetsnummer (Lnr.) f.eks 1030,3030.

12. Styret vil utbedre eventuelle skade(r) eller uoverensstemmelser som har oppstått på andelseiers regning hvis ovenstående retningslinjer ikke er fulgt.

**§12 – oppganger og andre fellesarealer ikke behandlet andre steder**

1. Entredører skal lukkes mest mulig hensynsfullt og må ikke nyttes til lufting. Entredør må være branndør av typen B – 30 eller bedre. Se også borettslagets vedtekter 5 – 1 andelseiernes vedlikeholdsplikt.
2. Blir det byttet til ny inngangsdør så må denne være av en lys tresort. Utforingene som blir utført i forbindelse med utskifting av eksisterende dører, må bli malt i tilsvarende tidligere lysmalt farge. Styret vil kunne endre fargevalg på andelseiers regning hvis ovenstående retningslinjer ikke er fulgt.
3. Alt felleslys skal være slukket når det ikke trenges.
4. Slipp ikke inn ukjente i oppgangen som ringer på calling anlegget.

**§13 – Husordensregler for balkongene**

1. Andelseier er ansvarlig for overflatebehandling av balkongen.
Andelseier er likeledes ansvarlig for balkongens innside. Det vil si veggpanel, utvendig/innvendig dør til utebod, gulv, innvendig balkongfasade/rekkverk, himling, hel/del- innglassing, solavskjerming.

Legges det fliser, plattinger eller lignende på balkonggulv, skal alltid sluk være tilgjengelig og
åpent.
I høyblokka er det forbudt å benytte flislim da det ødelegger belegget på balkongene.

Dersom det er store bygningsmessige skader som må utbedres skal styret og vaktmester kontaktes. «Skader som er forårsaket av ulykker er forsikringssaker og meldes etter vanlige prosedyrer».

2. Det er ikke tillatt å fastmontere annen solavskjerming enn de som av styret er godkjent løsning. Det er ikke tillatt å fastmontere annen solavskjerming på vinduer enn det som er godkjent av styret. Godkjent solavskjerming er både markiser og persienner, men fargevalg må være ihht. fargekoder og godkjennes av styret.

Dersom det oppstår skader på solavskjermingen, er den enkelte andelseier ansvarlig for å utbedre skaden snarest mulig.

3. Det er ikke tillat å montere kattetrapper eller andre installasjoner fra balkongen, som er til sjenanse for naboer eller fasaden for øvrig

4. Alle andelseiere plikter å fjerne snø fra sin balkong, slik at denne ikke smelter og skaper lekkasjer og fuktskader mm. Ved rydding av snø må det vises hensyn til ferdsel og beplanting på bakkeplan

Andelseiere som i tillegg har en rømningsvei/luke på sin balkong må påse at denne er tett til enhver tid (ved lekkasje må styret kontaktes), slik at underliggende balkonger ikke får vannlekkasjer/fuktskader ned til sin balkong.

Rømningsvei/luke på balkong skal være lett tilgjengelig, og den skal ikke være tildekket.

5. Ved rengjøring av balkong (spesielt ved bruk av høytrykkspyler) må det påses at det ikke kommer vann, jord, skitt mm ned til naboene og/eller underliggende balkonger.

**§14 - retningslinjer for opprykk til ledig leilighet**
Opplysninger gis ved henvendelse til OBOS.

**§15 – våpen**
All bruk av våpen er strengt forbudt.

**§16 – ansvar og erstatningsansvar**
1. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt.
2. Når skader på borettslaget eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres til en bestemt person – voksen eller barn – vil vedkommende bli gjort ansvarlig for skaden.

**§17 – kommunikasjon med styret**
Henvendelser fra andelseiere til styret som ønskes styrebehandlet, skal alltid skje skriftlig eller på e – post. Anonyme henvendelser vil ikke bli behandlet.

**§18 - ikrafttredelse**
Disse husordensreglene trer i kraft 07.05.2025 og er en del av borettslagets vedtekter. Endringer kan kun skje ved generalforsamlingsvedtak. Fra samme dato settes tidligere husordensregler ut av sin virkning.

# Søknad om dyrehold

## Søknad

Undertegnede ..... adresse ..... søker herved om rett til å holde ..... Begrunnelse er: .....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

## Erklæring

1. Jeg har i brev av ..... varslet naboene i leilighet nr. ..... om det ønskede dyrehold. Eventuelle innvendinger er bedt sendt styret innen ..... Kopi av varslene ligger vedlagt.

2. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.

4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.

7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

8. Regler for Rabben borettslag ligger vedlagt.

……., den ……./……. Andelseiers underskrift: ……..

……., den ……/ ……. Medeiers underskrift: ……..

---

**Styrets tillatelse/avslag**

1. Styret gir tillatelse til å holde …….. på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av ……

……

……

……

……

……

……..…...

……., den ……../…….

Styrets leder:

……..

Oslo, den

Navn .....
Bolignr. .....
Adresse: .....
.....

**Forespørsel til beboere/ andelseiere i forbindelse med søknad om dyrehold**

Jeg har planer om å søke styret om adgang til å holde .....

Begrunnelsen for ønsket om å anskaffe en ..... er
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

En forutsetning for tillatelse er at dyreholdet ikke vil være til ulempe for noen av de øvrige beboerne. For ulempesvurderingen kan følgende opplysninger om dyret/dyreholdet være av betydning:
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Eventuelle innvendinger mot det omhandlede dyreholdet bes sendt styret innen .....

Med vennlig hilsen

Navn: .....
Bolignr. .....
Adresse .....
.....

**REGLER FOR DYREHOLD I RABBEN BORETTSLAG:**

1.) Hundehold er tillatt. Det er kun tillatt med innekatt.
Med dette menes en katt som er tilpasset inneliv og som ikke går ute.

2.) Det er kun tillatt med en hund eller en katt per husstand.

3.) Det henstilles til alle dyreeiere spesielt å holde dyr borte fra barnas lekeplasser/sandkasser i borettslaget. Lufting av dyr skal skje i bånd og ekskrementer skal fjernes omgående. Innenfor borettslagets område er det båndtvang hele året.

4.) Alle andelseiere/beboere er forpliktet til å melde seg til styret for registrering av deres hund/katt.

5.) Dyr må ikke forlates alene i leiligheten dersom den ikke er vant til å være alene.

6.) Alle dyr i borettslaget skal være merket (Id/chip).

7.) Styret skal godkjenne innekatt og hundehold. Tillatelsen gjelder kun for det dyret det er søkt om. Søknad om ny innekatt/hund skal skje ved fastsatt skjema og utfylles og sendes styret. Ved søknad fra bruker (leietaker) skal også andelseier skrive under på søknad. Søker skal informere andelseiere om at de kan henvende seg til styret innen frist som blir gitt for innsigelser mot dyrehold.

8.) Styret kan etter en konkret vurdering avslå søknaden eller trekke tilbake tillatelsen til dyreholdet, dersom dyreholdet medfører ulempe for andre andelseiere/beboere. Dette kan for eksempel gjelde allergi, lukt, støy, eller ekskrementer.

9.) Brudd på reglene om dyrehold anses som mislighold av leieforhold, og vil bli behandlet deretter. Ved vesentlig mislighold, kan borettslaget si opp andelseier/beboer/leietaker og sende salgspålegg av andel/leilighet.

10.) Opphør av dyreholdet skal meldes til styret.

# Vedtekter

**for Rabben borettslag org nr 948776812**
**Sist endret på ordinær generalforsamling 15.05.2024**

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål
Rabben 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.

## 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 blir 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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

**4-2 Overlating av bruk**

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 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 uten godkjenning.

(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) Alle forandringer av faste bygningsmessige installasjoner i leiligheten skal, etter søknad, godkjennes av styret på forhånd. Godkjenning vil sendes andelseier med vilkår for gjennomføring av forandringer.

(3) Endringer må skje i henhold til borettslagets bestemmelser, gjeldende lover og forskrifter, og andre offentlige bestemmelser.

(4) Oppsetting av private radio- og TV antenner er ikke tillatt. Markiser, innglassing av balkong o.l. må godkjennes av styret.

(5) Ved ombygging i leilighet som endrer opprinnelig romdisponering forutsettes det at ventilasjon, vanninstallasjoner og lysforhold mv. er i henhold til gjeldende byggeteknisk forskrift. Rørføring i tak tillates ikke.

(6) Tillatelse til bygningsmessige arbeider kan gis på betingelse av at relevant og godkjent fagkonsulent (ingenør, arkitekt, statiker eller lignende) foretar befaring for å kunne bekrefte skriftlig om tiltaket er søknadspliktig etter gjeldende regelverk.

(7) Fagkonsulent må også etter ombygging benyttes for å fastslå om ombyggingen er i henhold til gjeldende forskrifter. Kostnader i forbindelse med engasjement av fagkonsulent må betales av andelseier.

(8) Videre må den enkelte andelseier selv innhente de nødvendige tillatelser fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten (PBE) dersom dette er påkrevd, for eksempel ved søknadspliktig tiltak.

(9) Søknad til styret med ovennevnte rapport fra autorisert konsulent, samt godkjent søknad fra PBE og alle andre relevante dokumenter, skal legges fram for styret. Det er først etter styrets tillatelse at arbeidet kan starte. Ved søknadspliktige tiltak, skal ferdigattest sendes styret så fort arbeidet er avsluttet og attest foreligger.

(10) Andelseiere som ønsker å installere eller fjerne fyringsanlegg (peis, vedovn, ildsted o.l) i sin leilighet, skal før arbeidet påbegynnes forelegge en plan for dette for styret. Arbeidet skal utføres av fagkyndig person som etter installeringen eller fjerning av fyringsanlegget skal dokumentere med bilder eller på annen hensiktsmessig måte at det ikke er påført skorsteinen skader under arbeidet og at alle offentlige krav som gjelder for arbeidet og det ferdige fyringsanlegget er fulgt, herunder varsel til relevant myndighet/brann - og redningsetaten (BRE) om installasjon av nytt og/eller fjerning av ildsted. Andelseier er ansvarlig for at de som utfører arbeid på skorstein og fyringsanlegg ivaretar sine forpliktelser etter denne bestemmelsen.

Andelseieren betaler kostnaden ved dette.

Det er ikke tillatt å ha åpent ildsted eller ildsted med flytende brensel.

(11) Søknad(er) om bygningsmessige endringer av leiligheter som kommer til styret i etterkant av utførte arbeider, vil ikke bli godkjent. Brudd på det ovennevnte vil få den konsekvens at Styret kan kreve tilbakeføring til opprinnelig stand for andelseiers risiko og kostnad.

(12) Andelseier holdes økonomisk ansvarlig for kostnader som påføres borettslaget dersom reglene ikke overholdes.

(13) Andelseier har det fulle ansvar for at tiltak utføres forsvarlig og forskriftmessig, selv om tillatelse foreligger fra styret. Andelseier har videre ansvar for at all påkrevd dokumentasjon foreligger.

(14) Se også borettslagets husordensregler §8 punktene 6, 7, 9 og 12, § 3A punktene 2, 3 og 4 samt § 4 punkt 6 som er en del av vedtektene.

**4-4 Kameraovervåking av fellesarealer**
(1) Generalforsamlingen har godkjent installering og kameraovervåkning av borettslagets heiskuper/rom.

Videre kan styret beslutte midlertidig kameraovervåkning av andre fellesarealer dersom det er behov for det, forutsatt at datatilsynets vilkår er oppfylt

Alle kameraovervåkninger skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal sørge for å benytte den minst krenkende form for overvåkning. Samt påse at krav til skilting, sletting og internkontroll ivaretas.

**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 og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier er også ansvarlig for reparasjon og utskifting av entredør med karmer knyttet til boligen.

(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 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. Legges det fliser eller lignende på balkongen skal alltid sluk være tilgjengelig og åpent.

(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) Ansvar for overflatebehandling av balkongene:

Den enkelte andelseier har ansvaret for overflatebehandling av husveggen, vindusrammer, balkongdør, balkonginnside, gulv, himling, solavskjerming, innglassing av balkong, elektriske kontaktpunkter osv.

Det er begrensninger på fargevalg og lignende slik at vi ikke bryter med kravet til enhetlig fasade. Dette kravet er meget strengt, og Plan- og bygningsetaten (PBE) vil kunne pålegge oss å «rydde opp» dersom vi ikke etterkommer kravet.

Om andelseier ønsker å male balkongen skal følgende fargekode(r) anvendes:
Fargekoder til balkongen på lavblokker:
Treverk: 1500N
Rekkverk: 6020-R70 (Blå)
Fargekoder til balkongene på høyblokken:
Treverk: NCS-kode: S 15 15- Y 30 R
Rekkverk: RAL 8004 og glans 30

Innglassing av balkong:

Ved ønske om å innglassere balkong må det søkes godkjenning fra Plan- og bygningsetaten (PBE).

Arbeidet må ikke påbegynnes før godkjenning fra Plan- og bygningsetaten (PBE) foreligger, og må utføres etter gjeldende lover og forskrifter.

Husordensreglene må følges når det gjelder tidsrom arbeidet kan foregå og varsling av naboer om tiltakets lengde. Styret ønsker tilbakemelding når arbeidene er utført

**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 og ytterdører til felles oppganger.

(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 bygningen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereder 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.

4 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 4 andre medlemmer med inntil 2 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
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

**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.

Kvikk Installasjon as

Postboks 7 Linderud
0517 OSLO, Norge
Foretaksregisteret: NO 986 581 626 MVA
Telefon: 92 06 27 01
Faksnr.:
E-post: stein@kvikkinstallasjon.no
www.kvikkinstallasjon.no

Liv- Randi Holann
Steinspranget 48
1156 Oslo

# FAKTURA

| | |
|---|---|
| Fakturanr.: | 17264 |
| Fakturadato: | 2021-09-14 |
| Kundenr.: | 34088 |

**Betalingsinformasjon**

| | |
|---|---|
| Forfallsdato: | 2021-09-15 |
| Kontonummer: | 6072.05.27491 |
| KID: | 1726413 |

**NB! Oppgi alltid KID ved elektronisk betaling.**

**Prosjekt: 16872 Liv- Randi Holann - Steinspranget 48- kjøkken**

Vår kontakt: Stein Solberg

Oppfølging av alle våre fakturaer er overlatt til Finexa. Ved for sen betaling påløper 2 % forsinkelsesrente pr mnd mot næringsdrivende og lovregulert forsinkelsesrente mot private, samt purreomkostninger.

| *Beskrivelse* | *Antall* | *Enh.pris (ekskl. mva)* | *Rabatt* | *Beløp (ekskl. mva)* | *Mva (25%)* | *Beløp (inkl. mva)* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Timer | | | | 10 327,50 | 2 581,88 | 12 909,38 |
| 100 Småmatriell | 1 | 500,00 | | 500,00 | 125,00 | 625,00 |
| 102 Servicebil | 2 | 450,00 | | 900,00 | 225,00 | 1 125,00 |
| 1018711 PFXP 500V 3G2.5 MMØ FR | 6 m | 60,00 | 25,0% | 270,00 | 67,50 | 337,50 |
| 1034703 PR PLUSS 500V 2X2,5 ER/2, 5MM2 | 50 m | 48,00 | 25,0% | 1 800,00 | 450,00 | 2 250,00 |
| 1034703 PR PLUSS 500V 2X2,5 ER/2, 5MM2 | -40 m | 48,00 | 25,0% | -1 440,00 | -360,00 | -1 800,00 |
| 1050313 PMH 3G0,75 HVIT S50 | 8 m | 38,23 | 25,0% | 229,38 | 57,35 | 286,73 |
| 1056566 PFXP 500V FR 3G4 T 500 | 6 m | 133,00 | 25,0% | 598,50 | 149,63 | 748,13 |
| 1227651 D-T2/25PS DEKKPLATE F /TEKN.BOK | 1 Stk | 110,00 | 25,0% | 82,50 | 20,63 | 103,13 |
| 1233701 STL-U VEGGLOKK SLETT M /UTSPAR | 1 Stk | 79,00 | 25,0% | 59,25 | 14,81 | 74,06 |
| 1312716 LEDNINGSLIST F/RUND KAB M/TAPE | 4 Stk | 106,00 | 25,0% | 318,00 | 79,50 | 397,50 |
| 1400375 LEDDIM 400 10/20 - | 3 Stk | 790,00 | 25,0% | 1 777,50 | 444,38 | 2 221,88 |
| 1410245 Bryter RS16/2 AV-PÅ I PH | 1 Stk | 385,00 | 25,0% | 288,75 | 72,19 | 360,94 |
| 1411701 L571 RS16 KOMBIPLATE 1 HULL PH | 2 Stk | 104,00 | 25,0% | 156,00 | 39,00 | 195,00 |
| 1418052 KOMFYRVAKT MICROSENSE SORT | 1 Stk | 4 550,00 | 25,0% | 3 412,50 | 853,13 | 4 265,63 |
| 1471584 Enkel kap m/strekkav. Ph L889 | 1 Stk | 295,00 | 25,0% | 221,25 | 55,31 | 276,56 |
| 1503737 TWIST 1XSCHUKO 2XUSB SORT MATT | 1 Stk | 2 390,00 | 25,0% | 1 792,50 | 448,13 | 2 240,63 |
| 1511515 RS1013PT STIKKONT ENKEL PH | 1 Stk | 270,00 | 25,0% | 202,50 | 50,63 | 253,13 |
| 1511733 RS1090PTPH STIKK DOBB. B. VERN | 4 Stk | 285,00 | 25,0% | 855,00 | 213,75 | 1 068,75 |
| 1654878 PKPM2-15/2/C/003-A-OL JORDF.AU | 1 Stk | 960,00 | 25,0% | 720,00 | 180,00 | 900,00 |
| | 1 Stk | 1 170,00 | 20,0% | 936,00 | 234,00 | 1 170,00 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 4560714 Trykknapp 55x55mm dbl kompl | | | | | | |
| 4560736 Dimmeaktuator Universal 250W | 2 Stk | 1 910,00 | 20,0% | 3 056,00 | 764,00 | 3 820,00 |
| Sum | | | | 27 063,13 | 6 765,82 | 33 828,95 |
| Øreavrunding | | | | | | 0,05 |
| **Betales til bankkonto 6072.05.27491, KID: 1726413** | | | | | **NOK** | **33 829,00** |

## Fakturagrunnlag for faktura nummer 17264

Firma: Kvikk Installasjon AS
Kunde: Liv- Randi Holann
Prosjekt: 16872 Liv- Randi Holann - Steinspranget 48- kjøkken
Valuta: NOK

**Christer Lenes**

| *Dato* | *Aktivitet* | *Kommentar* | *Timer* | *Timepris* | *Beløp* |
|---|---|---|---|---|---|
| 2021-07-05 | 1 Arbeid montør | Demontert kjøkken. | 1,0 | 810 | 810,00 |

**Marius Risberg Syversen**

| *Dato* | *Aktivitet* | *Kommentar* | *Timer* | *Timepris* | *Beløp* |
|---|---|---|---|---|---|
| 2021-07-28 | 1 Arbeid montør | | 6,5 | 810 | 5 265,00 |
| 2021-07-28 | 3 Arbeid overtid montør 50% | | 2,0 | 810 | 1 620,00 |
| Sum Marius Risberg Syversen | | | 8,5 | 810 | 6 885,00 |

**Sebastian Solberg Carlsen**

| *Dato* | *Aktivitet* | *Kommentar* | *Timer* | *Timepris* | *Beløp* |
|---|---|---|---|---|---|
| 2021-07-28 | 2 Arbeid lærling | | 6,5 | 405 | 2 632,50 |
| 2021-07-28 | 5 Arbeid overtid lærling 50% | | 0,0 | 425 | 0,00 |
| Sum Sebastian Solberg Carlsen | | | 6,5 | 405 | 2 632,50 |

**Stein Solberg**

| *Dato* | *Aktivitet* | *Kommentar* | *Timer* | *Timepris* | *Beløp* |
|---|---|---|---|---|---|
| 2021-07-05 | 1 Arbeid montør | | 0,0 | 810 | 0,00 |

| *Beskrivelse* | *Timer* | *Timepris (snitt)* | *Beløp* |
|---|---|---|---|
| Sum totalt | 16,0 | 645,47 | 10 327,50 |

# Sluttkontroll

## Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

| *Elektroinstallatør* | | *Oppdragsgiver (Kunde)* | |
|---|---|---|---|
| Firma/Navn: | Kvikk Installasjon AS | Firma/Navn: | Liv- Randi Holann |
| Kontaktperson: | Stein Solberg | Kontaktperson: | |
| Adresse: | Postboks 7 Linderud | Adresse: | Steinspranget 48 |
| Postnr/Sted: | 0517 OSLO | Postnr/Sted: | 1156 Oslo |
| Telefon: | 92 06 27 01 | Telefon: | 92696825 |
| E-post: | stein@kvikkinstallasjon.no | E-post: | |

| *Ordre* | | *Kunde* | |
|---|---|---|---|
| Ordrenummer: | 16872 | Kundenummer: | 34088 |

| *Anleggsadresse* | |
|---|---|
| Firma/Navn: | Liv- Randi Holann |
| Adresse: | Steinspranget 48 |
| Postnr/Sted: | 1156 Oslo |

| *Rapportens omfang* | | |
|---|---|---|
| ☐ Hele anlegget | ☒ Anleggsdel: | Kjøkken |

| *Sjekkpunkt* | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ***Risikovurdering*** | ***JA*** | ***NEI*** | ***Ikke aktuelt*** | ***Kommentar*** |
| Er det foretatt risikovurdering av anlegget? | ☒ | ☐ | ☐ | |
| ***Visuell kontroll*** | ***JA*** | ***NEI*** | ***Ikke aktuelt*** | ***Kommentar*** |
| Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet? | ☒ | ☐ | ☐ | |
| Er kabler og utstyr betryggende festet? | ☒ | ☐ | ☐ | |
| Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre? | ☒ | ☐ | ☐ | |
| Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet? | ☒ | ☐ | ☐ | |
| Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom? | ☒ | ☐ | ☐ | |
| Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller? | ☐ | ☐ | ☒ | |
| Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne? | ☒ | ☐ | ☐ | |
| Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert? | ☐ | ☐ | ☒ | |
| Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm? | ☒ | ☐ | ☐ | |
| Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling, sikkerhetsbryter og nødstopp? | ☐ | ☐ | ☒ | |
| Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene? | ☒ | ☐ | ☐ | |
| Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført? | ☒ | ☐ | ☐ | |
| Er anlegget tilstrekkelig merket? | ☒ | ☐ | ☐ | |
| Er alle tilkoblinger riktig utført? | ☒ | ☐ | ☐ | |
| Er skjult varme dokumentert og eier informert? | ☒ | ☐ | ☐ | |
| Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold? | ☐ | ☒ | ☐ | |
| Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier /bruker? | ☒ | ☐ | ☐ | |

... Fortsettelse fra forrige side

| Rapportens omfang | | |
|---|---|---|
| ☐ Hele anlegget | ☒ Anleggsdel: | Kjøkken |

| Sjekkpunkt | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Er det montert nødvendige overspenningsvern? | ☐ | ☐ | ☒ | |
| **Måling/prøving** | **JA** | **NEI** | **Ikke aktuelt** | **Kommentar** |
| Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden? | ☒ | ☐ | ☐ | |
| Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden? | ☒ | ☐ | ☐ | |
| Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi. | ☐ | ☐ | ☒ | |
| Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling? | ☒ | ☐ | ☐ | Tabell |
| Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser? | ☒ | ☐ | ☐ | |
| Er det målt gulv- og veggresistans? | ☒ | ☐ | ☐ | |
| Er det kontrollert spenningsfall? | ☒ | ☐ | ☐ | |
| Er anlegget funksjonstestet? | ☒ | ☐ | ☐ | Tabell |
| Er det foretatt polaritetskontroll? | ☒ | ☐ | ☐ | |
| **Generelt** | **JA** | **NEI** | **Ikke aktuelt** | **Kommentar** |
| Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert? | ☒ | ☐ | ☐ | |
| Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma? | ☒ | ☐ | ☐ | |
| Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier? | ☒ | ☐ | ☐ | |
| Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa? | ☒ | ☐ | ☐ | |

MEDLEM AV NELFO

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.

| Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold |
|---|
| Koble og oppgradere nytt kjøkken |

| Kontrollert av | |
|---|---|
| Navn: | Marius Risberg Syversen |
| Dato: | 2021-08-31 |
| Signatur: | Elektronisk signert av Marius Risberg Syversen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart. |

# Risikovurdering

## Rapport fra risikovurdering

| *Elektroinstallatør* | | *Oppdragsgiver (Kunde)* | |
|---|---|---|---|
| Firma/Navn: | Kvikk Installasjon AS | Firma/Navn: | Liv- Randi Holann |
| Kontaktperson: | Stein Solberg | Kontaktperson: | |
| Adresse: | Postboks 7 Linderud | Adresse: | Steinspranget 48 |
| Postnr/Sted: | 0517 OSLO | Postnr/Sted: | 1156 Oslo |
| Telefon: | 92 06 27 01 | Telefon: | 92696825 |
| E-post: | stein@kvikkinstallasjon.no | E-post: | |

| *Ordre* | | *Kunde* | |
|---|---|---|---|
| Ordrenummer: | 16872 | Kundenummer: | 34088 |

| *Anleggsadresse* | |
|---|---|
| Firma/Navn: | Liv- Randi Holann |
| Adresse: | Steinspranget 48 |
| Postnr/Sted: | 1156 Oslo |

| *Anlegg - kontaktperson* | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ☐ Eier | ☐ Bruker | ☐ Annet | Telefon: | |
| Navn: | | | Epost: | |

| *Anleggsbeskrivelse* | |
|---|---|
| Installasjon: | Type installasjon: |
| NEK 400: | Annet (Beskriv norm): |

| *Rapportens omfang* | | |
|---|---|---|
| ☐ Hele anlegget | ☒ Anleggsdel: | Kjøkken |

**SJEKKPUNKT**

| *Anleggssikkerhet* | *JA* | *NEI* | *IKKE AKTUELT* | *KOMMENTAR* |
|---|---|---|---|---|
| Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til NEK 400? | ☒ | ☐ | ☐ | |
| Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK? | ☒ | ☐ | ☐ | |
| Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale? | ☒ | ☐ | ☐ | |
| Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til? | ☒ | ☐ | ☐ | |
| Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr? | ☒ | ☐ | ☐ | |
| Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget? | ☒ | ☐ | ☐ | |
| Har du vurdert om det bør monteres overspenningsbeskyttelse? | ☒ | ☐ | ☐ | |
| Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme? | ☒ | ☐ | ☐ | |
| * Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon? | ☐ | ☐ | ☒ | |
| Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstu? | ☒ | ☐ | ☐ | |
| * Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom? (Jordfeilbryter, allpolig brudd etc.) | ☐ | ☐ | ☒ | |
| * Ved installasjoner i badstu, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører? | ☐ | ☐ | ☒ | |
| Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utstyr som medfører fare for høye temperaturer (innfelt belysning etc.)? | ☒ | ☐ | ☐ | |
| * Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning? | ☐ | ☐ | ☒ | |

... Fortsettelse fra forrige side

| ☐ Hele anlegget | ☒ Anleggsdel: | Kjøkken |
|---|---|---|

| SJEKKPUNKT | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ***Anleggssikkerhet*** | ***JA*** | ***NEI*** | ***IKKE AKTUELT*** | ***KOMMENTAR*** |
| Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord? | ☒ | ☐ | ☐ | |

| SJEKKPUNKT | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ***Anleggssikkerhet*** | ***JA*** | ***NEI*** | ***IKKE AKTUELT*** | ***KOMMENTAR*** |
| Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon? | ☒ | ☐ | ☐ | |
| * Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftsstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen? | ☒ | ☐ | ☐ | |
| * Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg? | ☒ | ☐ | ☐ | |
| Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag? | ☒ | ☐ | ☐ | |
| Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse? | ☒ | ☐ | ☐ | |

| SJEKKPUNKT | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ***Kompetanse*** | ***JA*** | ***NEI*** | ***IKKE AKTUELT*** | ***KOMMENTAR*** |
| Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse? | ☒ | ☐ | ☐ | |

| SJEKKPUNKT | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ***Eventuelt*** | ***JA*** | ***NEI*** | ***IKKE AKTUELT*** | ***KOMMENTAR*** |
| Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen? | ☒ | ☐ | ☐ | |

| SJEKKPUNKT | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ***Informasjon*** | ***JA*** | ***NEI*** | ***IKKE AKTUELT*** | ***KOMMENTAR*** |
| Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen? | ☒ | ☐ | ☐ | |

MEDLEM AV NELFO

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.

| Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold |
|---|
| Koble til nytt kjøkken |

| ***Risikovurdert av*** | | ***Kunde/Eier (ved behov)*** | |
|---|---|---|---|
| Navn: | Marius Risberg Syversen | Navn: | |
| Dato: | 2021-08-31 | Dato: | |
| Signatur: | Elektronisk signert av Marius Risberg Syversen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart. | Signatur: | |

# Samsvarserklæring

## Kunde

| Navn | Adresse | Postnummer og sted | Ordrenummer |
|---|---|---|---|
| Liv- Randi Holann | Steinspranget 48 | 1156 (Oslo) | 16872 |

| Kontaktperson | Telefon | E-post |
|---|---|---|
| | 92696825 | |

## Anlegg

Anleggsbeskrivelse

Opplegg nytt kjøkken

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☒ Ombygging/rehabilitering ☐ Vedlikehold

| Anleggsadresse | Postnummer og sted | Matrikkel | Boligmappa-nummer |
|---|---|---|---|
| Steinspranget 48 | 1156 (Oslo) | | |

| Påbegynt installasjon | Ferdigstilt installasjon | Overlevert | Målernummer |
|---|---|---|---|
| 2021-07-01 | 2021-07-28 | 2021-07-28 | |

| Utført iht. følgende forskrift | Utført iht. følgende standard(er) | Type bolig |
|---|---|---|
| fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg | NEK 400:2018 | |

☐ Prosjektering ☒ Utførelse

## Utarbeidet av

| Firmanavn | Adresse | Postnummer og sted | Organisasjonsnummer |
|---|---|---|---|
| Kvikk Installasjon AS | Postboks 7 Linderud | 0517 (OSLO) | 986581626 |

| Elvirksomhets-ID | Kontaktperson | Telefon | E-post |
|---|---|---|---|
| 2436 | Stein Solberg | 92 06 27 01 | stein@kvikkinstallasjon.no |

## Beskrivelse

Opplegg til nytt kjøkken

## Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

☒ Boligmappa.no ☐ E-post ☐ Per post

Kommentar

## Faglig ansvarlig eller bemyndiget person

| Navn | Dato | Signatur |
| --- | --- | --- |
| Stein Solberg | 2026-03-11 | Elektronisk signert av Stein Solberg. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart. |

Comfort Lambertseter AS
Raschs vei 42
1153 Oslo
23 16 89 50
lambertseter@comfort.no

Comfort
LAMBERTSETER

Foretaksregisteret 937728506 MVA
Tlf: 23168950
Mail: lambertseter@comfort.no

# FAKTURA

| | |
|---|---|
| Fakturanummer | 25851 |
| Kundenummer | 15321 |
| Fakturadato | 31.07.2021 |

EA ADRESSE-OPPDATERES

Holann, Liv Randi
Steinspranget 48
1156 OSLO

## Betalingsinformasjon

| | |
|---|---|
| Forfallsdato | 16.08.2021 |
| Kontonummer | 1602 05 01638 |
| KID | 00800258519 |

| Merket: | Faktura ref. | Fast ref. | Ordrenr.: | SB | Side |
|---|---|---|---|---|---|
| | LIV RANDI | | 28274 / 7300 | 20 | 1 |

STEINSPRANGET 48

| Varebetegnelse | Antall | Enh | Pris | Rabatt | Beløp |
|---|---|---|---|---|---|
| Tømme vv bereder. Plugge vannrør og avløp til kjøkkenbenken. Kaste vv bereder. Legge om avløp fra kjøkkenbenken. Levere vvbereder. Montere vannstopper. Tilkobling av vvbereder. Legge ferdig vannrør i kjøkkenbenken. Montere benkebatteri og avløptil kjøkkenbenken. | | | | | |
| MEDGÅTT MATERIELL | | | | | |
| BEND PP WAFIX HVIT 50 45GR WAVIN 1440312 | 2,00 | STK | 76,80 | 30,0 | 107,52 |
| 50 PP BEND 88 HVIT WAFIX | 1,00 | STK | 122,85 | 30,0 | 86,00 |
| RØD THORSMAN-PLUGG TP 2 | 10,00 | STK | 4,52 | 30,0 | 31,64 |
| 15 TECTITE UNION MESS. | 2,00 | STK | 152,00 | 30,0 | 212,80 |
| 15X3/8 TECTITE TIPPUNION MESS | 2,00 | STK | 177,60 | 30,0 | 248,64 |
| 15X1/2 TECTITE TIPPUNION MESS | 4,00 | STK | 159,20 | 30,0 | 445,76 |
| 15 TECTITE CLASSIC ALBU 90 MES | 2,00 | STK | 170,40 | 30,0 | 238,56 |
| 15 TECTITE T-RØR | 4,00 | STK | 222,40 | 30,0 | 622,72 |
| 15X2,5 STØTTEHYLSE MULTIPEX RO | 20,00 | STK | 23,22 | 30,0 | 325,08 |
| 3/8X3/8 BALLOFIX MN M/GREP | 2,00 | STK | 380,40 | 30,0 | 532,56 |
| BOLIGBEREDER F120 2KW+IQ 1X230 | 1,00 | STK | 5 592,00 | 10,0 | 5 032,80 |
| 3/4 ARM PVC SLANGE KLAR | 2,00 | M | 95,85 | 30,0 | 134,19 |
| MILJØAVGIFT/ELEKTR. | 1,00 | STK | 108,00 | | 108,00 |
| VERKSTEDMATERIELL | 1,00 | STK | 308,00 | | 308,00 |
| BF BEREDERSLANGE SILIKON 60CM | 2,00 | STK | 316,80 | 30,0 | 443,52 |
| AQUALARM SPLITTKABEL SCW9999-500010 | 1,00 | STK | 90,40 | 30,0 | 63,28 |
| "AQUALARM 1/2" KABLET" SQA2024-500010 | 1,00 | STK | 1 612,00 | 30,0 | 1 128,40 |
| AQUALARM SENSORPLATE | 1,00 | STK | 460,00 | 30,0 | 322,00 |
| MEDGÅTT ARBEID | | | | | |
| RØRLEGGER - ORD.ARBEIDSTID | 10,50 | TIM | 920,00 | | 9 660,00 |
| SERVICEBIL | 1,00 | STK | 320,00 | | 320,00 |

Comfort Lambertseter AS
Raschs vei 42
1153 Oslo
23 16 89 50
lambertseter@comfort.no

Comfort
LAMBERTSETER

Foretaksregisteret 937728506 MVA
Tlf: 23168950
Mail: lambertseter@comfort.no

# FAKTURA

| | |
|---|---|
| Fakturanummer | 25851 |
| Kundenummer | 15321 |
| Fakturadato | 31.07.2021 |

EA ADRESSE-OPPDATERES

Holann, Liv Randi
Steinspranget 48
1156 OSLO

## Betalingsinformasjon

| | |
|---|---|
| Forfallsdato | 16.08.2021 |
| Kontonummer | 1602 05 01638 |
| KID | 00800258519 |

| Merket: | Faktura ref. | Fast ref. | Ordrenr.: | SB | Side |
|---|---|---|---|---|---|
| | LIV RANDI | | 28274 / 7300 | 20 | 2 |

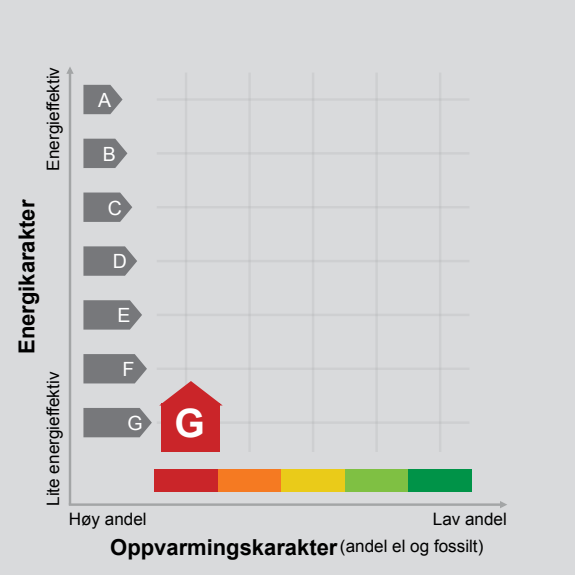
| Varebetegnelse | Antall | Enh | Pris | Rabatt | Beløp |
|---|---|---|---|---|---|
| Overført | | | | | 20 371,47 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Varebeløp | | | 20 371,47 |
| Moms | 25,00 % av | 20 371,47 | 5 092,87 |
| NOK | | | 25 464,34 |
| Beløp å betale | | | 25 464,00 |

Denne faktura er overlatt VVS Finans AS, tlf 63 84 26 00, til videre behandling. Ved for sen betaling beregnes renter og purregebyr. Skriftlig reklamasjon innen 8 dager.
Selger har salgspant i de leverte varer inntil kjøpesummen med tillegg av renter og omkostninger er fullt ut betalt (Panteloven § 3-14, § 3-22)

# Energiattest for flerboligbygg

| | |
|---|---|
| Attesten gjelder | Rabben borettslag-5021-5025-5029 |
| Antall registrerte enheter | 3 |
| Postnummer | 1156 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 159 |
| Bruksnummer | 136 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80385641 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-198877 |
| Dato | 09.12.2025 |
| 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.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1956 |
| **Bygningsmateriale:** | |
| **BRA:** | 58 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

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

### Teknisk installasjon

**Ventilasjon**

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

## **Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende enheter (3)**

| Adresse | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|---|---|---|---|---|---|
| Steinspranget 46 | 80385641 | H0501 | 0 | 0 | 454 |
| Steinspranget 44 | 80385633 | H0501 | 0 | 0 | 450 |
| Steinspranget 48 | 80385668 | H0501 | 0 | 0 | 458 |

| **Enhet** | **Inngangsverdi** |
|---|---|
| Bygningskategori | BOLIGBLOKKER |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2 |
| Bygningstype | LEILIGHET |
| Byggeår | 1956 |

**Byggstandard**

| | |
|---|---|
| Type bygg | Eksisterende |
| TEK standard | |

**Energivurdering**

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

| | |
|---|---|
| Areal yttervegger | 56 m² |
| Areal tak | 58 m² |
| Areal gulv | 0 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 10 m² |
| Oppvarmet BRA | 58 m² |
| Totalt BRA | 58 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 145 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,29 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0,84 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 1,20 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 16,8 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,12 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 184,6 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 1,50 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 0 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 2,50 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 2,50 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,55 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 98 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 50 W/m² |

| | |
|---|---|
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,00 kW/(l/s) |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

| | |
|---|---|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden | 3,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden | 1,80 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden | 5,10 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden | 0,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden | 1,50 W/m² |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N) | 0,55 |
| Gjennomsnittlig karmfaktor | 0,20 |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 1,00 |
| Oppvarmingssystem(er) | Direkte elektrisk |
| Varmefordelingssystem | Punktoppvarming |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling | |
| Manuell eller automatisk solskjerming | MANUELL |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,98 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2,10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9,00 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet | 0,80 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet | 0,77 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |

| | |
|---|---|
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere | 0,98 |

| | |
|---|---|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 22.12.2023 |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene | |

**Beregningsprogram**

| | |
|---|---|
| Navn programvare | SIMIEN |
| Versjon | 6.017 |
| Produsent / leverandør | ProgramByggerne |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

**Energirådgiver**

| | |
|---|---|
| Firma | OBOS Prosjekt AS |

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

**Netto energibudsjett**

| | |
|---|---|
| Romoppvarming | 197,6 kWh/år |
| Ventilasjonsvarme | 0,0 kWh/år |
| Varmtvann | 29,8 kWh/år |
| Vifter | 9,4 kWh/år |
| Pumper | 0,0 kWh/år |
| Belysning | 11,4 kWh/år |
| Teknisk utstyr | 17,5 kWh/år |
| Romkjøling | 0,0 kWh/år |
| Ventilasjonskjøling | 0,0 kWh/år |
| TotaltNettoEnergibehov | 265,7 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 15 679 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 270,33 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 13 456 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 270,33 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 15 679 kWh/år |

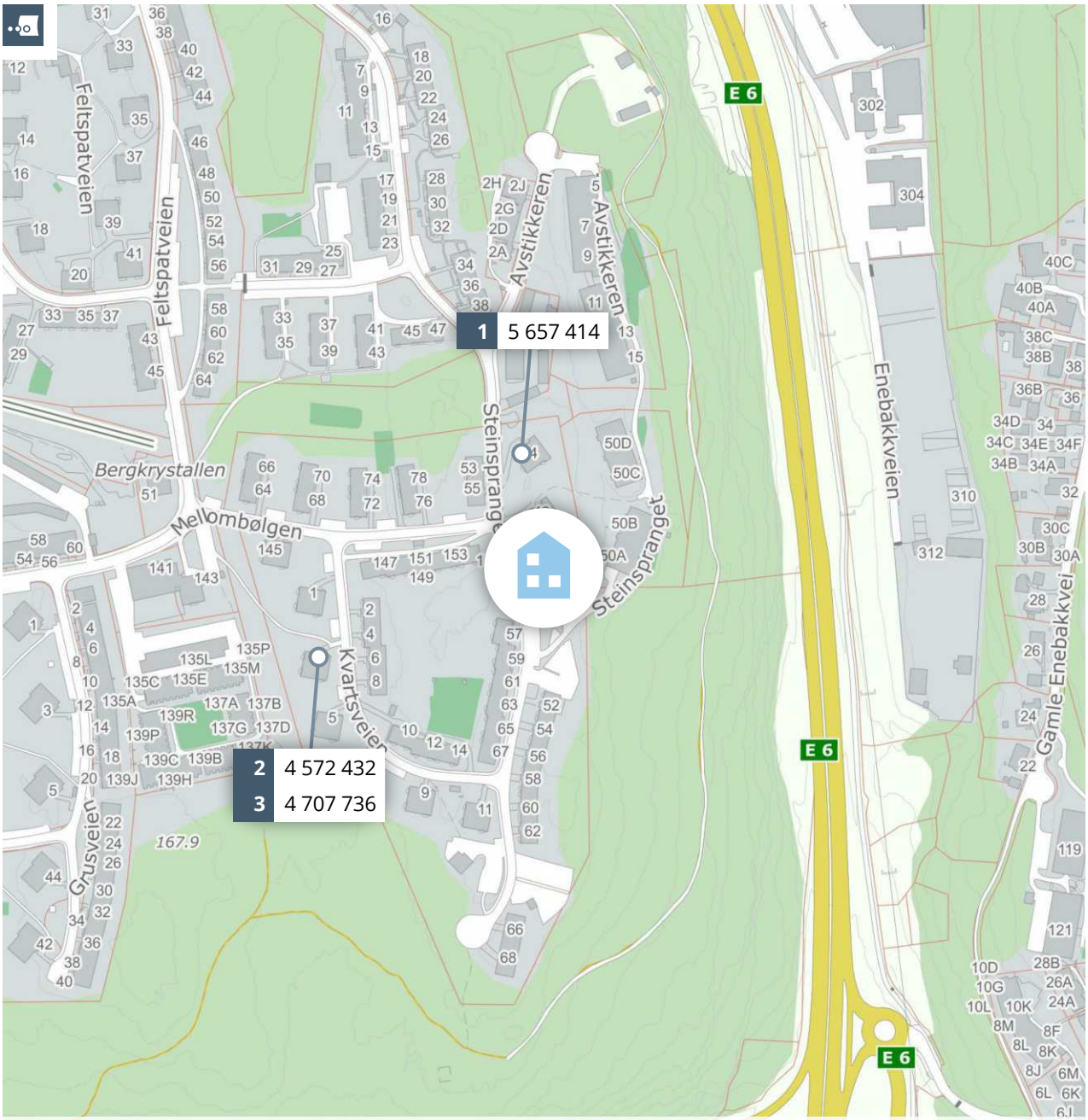
**Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.**

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

**Beregnet levert energi ved normalklima**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 15 679 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 15 679 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 100,0 % |




# Meglers verdivurdering

# STEINSPRANGET 48

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 21.03.2026

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: Line Doksum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Steinspranget 48, 1156 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1956

GNR 159 BNR 136 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BERGKRYSTALLEN

Verdivurdert til

**4 290 000**

| 187 157 | 4 477 157 | 77 192 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 58 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1956 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 4 266 |
| Formue | 21 226 |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 5 |

Balkong Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Steinspranget 44<br>70 m² 1956 3. etg 2 sov | | | | 21.01.2026 | 4 990 000 | **5 450 000** | 207 414 | 5 657 414 | **80 820** |
| 2 | Kvartsveien 3<br>54 m² 1956 3. etg 1 sov | | | | 16.12.2025 | 4 300 000 | **4 400 000** | 172 432 | 4 572 432 | **84 675** |
| 3 | Kvartsveien 3<br>56 m² 1954 5. etg 1 sov | | | | 13.01.2026 | 4 190 000 | **4 570 000** | 137 736 | 4 707 736 | **84 067** |

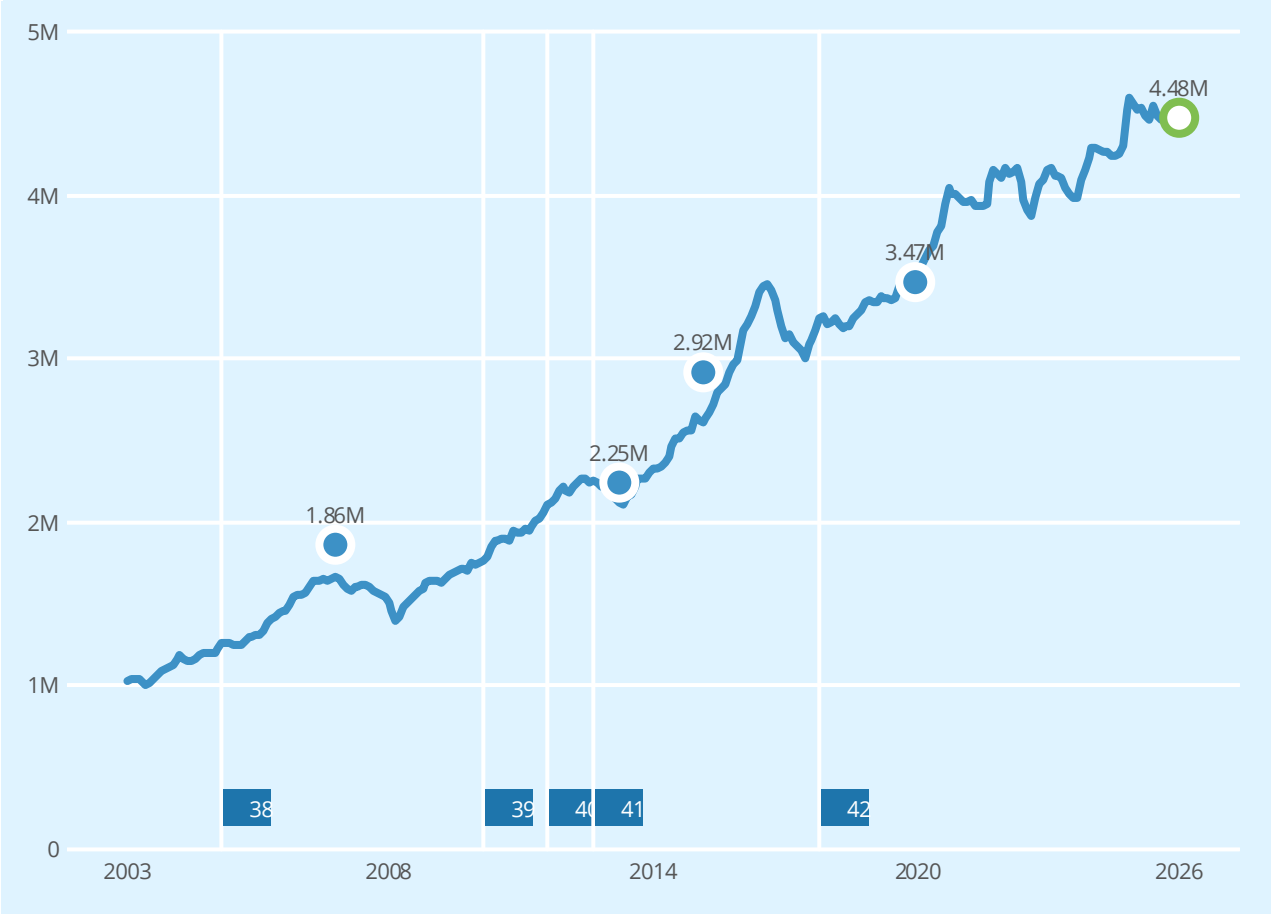
- Lys 2-roms topp- og endeleilighet
- Solrik nordvestvendt balkong
- Balkongen har ettermiddags og kveldssol
- Flott og vidstrakt utsikt
- Peis i stuen
- Flott kjøkken fra 2021
- Bad pusset opp av borettslag i 2013
- Rikelig med lagring. Bod på balkong, loft og to kjellerboder
- Vinduer og balkongdør fra 2015
- Kort gangavstand til T-bane og buss
- Nær marka, kjøpesenter og nærbutikk
- Perfekt førstegangsbolig
- Lave felleskostnader

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

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+35 endringer

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 10.05.2020 | 19.05.2020 | 03.07.2020 | 3 190 000 | 3 300 000 | 172 286 | 3 472 286 |
| 29.08.2015 | 07.09.2015 | 02.11.2015 | 2 350 000 | 2 720 000 | 196 000 | 2 916 000 |
| 08.11.2013 | 19.11.2013 | 03.01.2014 | 2 100 000 | 2 100 000 | 147 733 | 2 247 733 |
| 12.08.2007 | 22.08.2007 | 19.10.2007 | 1 550 000 | 1 800 000 | 60 033 | 1 860 033 |

## Leiligheter til salgs i BERGKRYSTALLEN grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

5.1M
**4 861 000** Prisantydning i snitt
4.7M
4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
40
dager

## Leiligheter solgt i BERGKRYSTALLEN grunnkrets siste 3 mnd

18
leiligheter solgt

5.1M
5.0M
**4 909 000** Salgspris i snitt
**4 811 000** Prisantydning i snitt
4.7M
4.6M
4.5M

Solgt i snitt i løpet av
10
dager

for 2.8% over prisantydning

# Analyse m²-priser

**86 563** Nordstrand bydel i snitt siste 3 mnd

**81 766** BERGKRYSTALLEN grunnkrets i snitt siste 3 mnd

**77 192** Steinspranget 48 Totalpris 4 477 157

# Steinspranget 48

Nabolaget Bergkrystallen - vurdert av 196 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Lambertseter skole (1-10 kl.)<br>592 elever, 13 klasser | 12 min<br>1 km |
| Rustad skole (1-7 kl.)<br>454 elever, 26 klasser | 18 min<br>1.5 km |
| Karlsrud skole (1-10 kl.)<br>550 elever, 32 klasser | 22 min<br>1.9 km |
| Munkerud skole (1-7 kl.)<br>681 elever, 28 klasser | 22 min<br>1.9 km |
| Lambertseter videregående skole<br>825 elever, 30 klasser | 21 min<br>1.8 km |
| Ulsrud videregående skole<br>624 elever | 8 min<br>4 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Bergkrystallen T<br>Linje 4B, 4N | 4 min<br>0.3 km |
| Bergkrystallen<br>Linje 1, 4 | 4 min<br>0.3 km |
| Sæter<br>Linje 13, 19 | 6 min<br>3.1 km |
| Nordstrand stasjon<br>Linje L2 | 8 min<br>4.2 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 13 min<br>8.3 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Steinspranget barnehage (1-5 år)<br>83 barn | 7 min<br>0.6 km |
| Mellombølgen barnehage (0-5 år)<br>217 barn | 7 min<br>0.6 km |
| Læingverkstedet Langbølgen (1-5 år...<br>72 barn | 12 min<br>1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Mellombølgen | 4 min |
| Kiwi Lambertseter | 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

| | |
|---|---|
| Lambertseter Senter | 17 min |
| Boots apotek Lambertseter | 18 min |
| Lambertseter Vinmonopol | 18 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Avstikkern balløkke | 4 min |
| Granittveien balløkke | 8 min |
| SATS Lambertseter | 17 min |
| EVO Lambertseter Senter | 20 min |

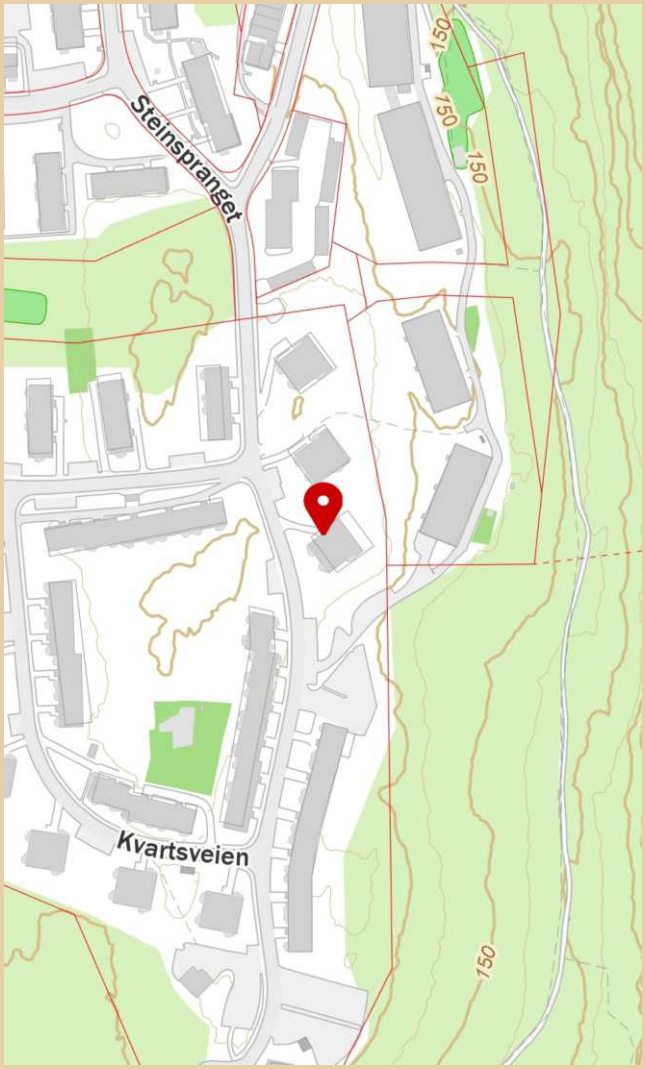
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

**Støynivået**
Lite støynivå 90/100

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 85/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil




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:**
Steinspranget 48, 1156 Oslo
Gnr. 159, Bnr. 136, andelsnr. 458 i RABBEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
38260124


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Panorama

**Saksbehandler:** Line Doksum

**Telefon / Mobil:** 23 12 71 90 / 930 69 167

**E-post:** line.doksum@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.

---