PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

KRANVEIEN 10

Vedlegg



3. Etasje

Kranveien 10

taksator

Thomas Tandberg
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

Tilstandsrapport

Kranveien 10, 0684 OSLO
OSLO kommune
gnr. 144, bnr. 1188
Andelsnummer 191

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 09.01.2025 **Rapportdato:** 27.04.2025 **Oppdragsnr.:** 10887-25008 **Referansenummer:** ZK6703

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.



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.



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.



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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

4-roms (opprinnelig 3-roms) leilighet i 3.etasje med sydvendt innglasset balkong, beliggende i populært og barnevennlig boligområde på Oppsal, bydel Østensjø i Oslo.

Naturlig avtrekksventilasjon i leiligheten.
Elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenbenk.

Eier opplyser at det et par ganger i året har vært observert sølvkre på toalettrom/wc.

Åpen kjøkkenløsning i stue med innredning fra 2022 (opplyst av eier).
Innredning levert fra Kjøkkenkompaniet AS.
integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle -/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Flislagt baderom og toalettrom/wc, totalt modernisert i regi av borettslaget i forbindelse med våtromsprosjektet som ble utført i perioden 2015-2016.

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

Leiligheten disponerer 2 kjellerboder, merket nr. 311.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

4-roms leilighet i 3. etasje:

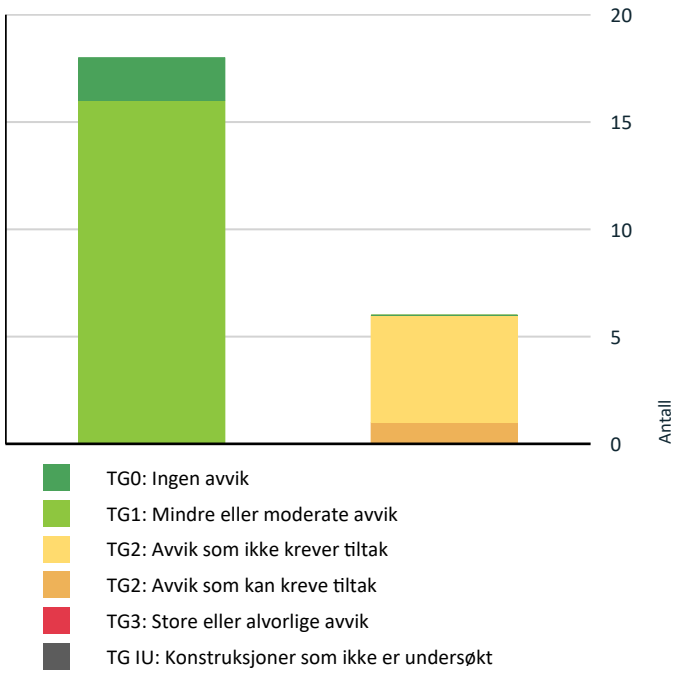
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens planløsning avviker fra opprinnelige byggemeldte tegninger.
- Opprinnelig vegg mellom kjøkken og stue er revet for å lage en åpen kjøkkenløsning.
- Det er oppført et lite soverom i deler av stue. Arbeid utført av Tim Bird - British Craftsmen. Eier innehar faktura på utførte arbeider.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

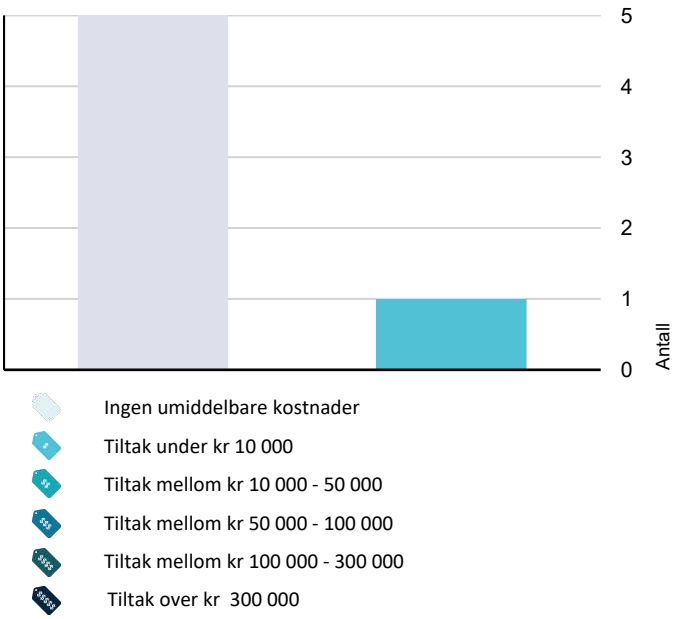
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at

Sammendrag av boligens tilstand

boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

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

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik

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

4-roms leilighet i 3. etasje:

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Spesialrom > 3. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET I 3. ETASJE:



Byggeår
1962

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Lavblokk over 4 etasjer og kjeller.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2017.

———

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

———

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

Årstall: 1962

TG 1 Balkongdør

Balkongdør med trerammer og 3-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2017.

———

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

———

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

TG 1 Entrédør

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db43), merket med produksjonsår 2024.

Døren har kikkehull og sikkerhetslås.

———

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

———

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Utgang fra stue til innglasset balkong i stål- og betongkonstruksjoner. Betongdekke.

Rekkverk i aluminium/stål med plater og glassfelter. Rekkverkshøyde målt til ca. 110 cm.
Dette er innenfor dagens krav.
Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Innglassingen kan åpnes og skyves til side.
_____

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Årstall: 1962

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong.
Fasader forblendet med teglsteinslignende plater.
Flate takkonstruksjoner, tekket med papp/shingel.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

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

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

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

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

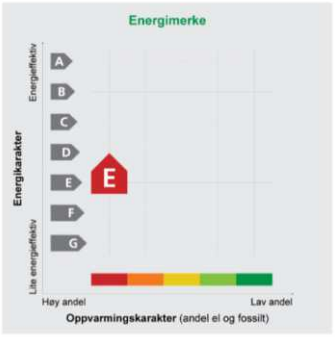
Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners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

Årstall: 1962

Energimerking

Energiattest/Energimerking er utarbeidet.
Karakter: Rød E

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad og wc/toalettrom.
Laminatgulv på 2 av soverommene.
Ellers 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett, lagt i 2022.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad og wc/toalettrom.
Ellers glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Det er montert downlights (led) på bad.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,44 m.

Stedvis noe gulvknirk (hovedsakelig i stue/kjøkken).
Eier opplyser at dette kan variere etter årstid.

Normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Årstall: 1962

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Årstall: 1962

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Årstall: 1962

TG 1 Innvendige dører

Profilerte, folierte innerdører.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

———

Dør mot toalettrom subber noe mot terskel.

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

Årstall: 1962

Andre innvendige forhold

Plassbygde skap med malte fronter i entré/gang og på det ene soverommet.

Garderobeskap med folierte skyvedører på hovedsoverom.

Årstall: 1962

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom med normal standard.
Det ble gjennomført våtromsmodernisering samt oppgradering av bunn- og uttrekksledning i perioden 2015-2016.
Arbeidene ble utført av S-bygg.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.
Det antas at dokumentasjon foreligger hos borettslagets styre.

———

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

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

Årstall: 1962



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.

Det er montert downlights (led) i himling.

Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Årstall: 1962

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 11 mm.
Dette er under dagens krav.
Det er ikke kjent om membran er ført opp ved terskel.

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

Årstall: 1962

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Jordkabel er festet til slukrist.

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

Årstall: 1962



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap og høyskap med glatte, folierte fronter.
Heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Dusjhjørne med foldedører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

Normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Årstall: 1962

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet, via veggventil mot tilstøtende toalettrom, og videre derfra via avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalteventil ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Årstall: 1962

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Tilstandsrapport

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

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

Årstall: 1962

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning i stue med innredning fra 2022 (opplyst av eier).
Innredning levert fra Kjøkkenkompaniet AS.

Innredning med glatte, folierte fronter.
Benkeplate i kompositt med underlimt kum i rustfritt stål.
Blandebatteri med uttrekkbar kran.

integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle -/fryseskap.

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

———

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

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Årstall: 1962



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekksventil på vegg.

Ventilator over stekesone. Avtrekk er ført opp over skap.

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

———

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Årstall: 1962

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normal ventilasjon sett ut fra byggeår.
Løsningen er dårligere enn dagens løsninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Naturlig ventilasjon var vanlig på oppføringstid av bygningen.
Løsningen fungerer som tiltenkt etter datidens krav og metoder.

Ventilasjon av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg.
For evt. montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets/sameiets vedtekter om det lar seg montere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Separat toalettrom/wc med flislagt gulv og flissatte vegger.

Det ble gjennomført våtromsmodernisering samt oppgradering av bunn- og uttrekksledning i perioden 2015-2016. Arbeidene omfattet også toalettrom/wc.
Arbeidene ble utført av S-bygg.

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon, via ventil himling.
Det er ingen tilluftsspalte ved terskel.

Veggmontert klosett. Det er dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Begrenset tilluft via veggventil til tilstøtende baderom.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Nye rør er opplyst å være lagt opp i forbindelse med våtromsmodernisering i 2016.
Rørstokk lokalisert i fordelerskap i vegg over klosett.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Det påpekes at det ikke er benyttet membran på vegger inne i innkassing og bak rørskap.

Kjøkken:
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).

Interne stoppekraner lokalisert i rørskap på toalettrom.

Felles stoppekraner i kjeller.
_____

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

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

Årstall: 1962





TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Interne og synlig avløpsrør i plast ført til felles rørføringer.
____

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert).

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Årstall: 1962

TG 2 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft slippes inn via noe veggventiler samt spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventil på toalettrom og kjøkken.
I tillegg er det ventil i vegg mellom bad og toalettrom som fører avtrekk fra bad, via toalettrom.

Kjøkkenventilator over stekesone.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.
_____

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Årstall: 1962

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder, plassert i kjøkkenskap.
Volum: 110 Liter.
Produksjonsår: 2022.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks.
_____

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

Årstall: 1962

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Årstall: 1962

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.

3 stk automatsikringer med jordfeilbryter.
5 eldre automatsikringer.
1 jordfeilbryter.
Totalt 8 fordelingskurser.

Hovedsikring på 25 Amp.

Selvavlesende strømmåler er installert.

I nåværende eier botid ble det utført noe elektriske arbeider:
- Byttet 2 stk doble stikk til 4 veis stikk (ujordet).
- Festet kabel
- Lagt opp lampe kjøkken.

Arbeidene ble utført av fagfolk fra Elenergi AS.
Samsvarserklæring på utførte arbeider foreligger, datert 15.02.2023.

Elektriske arbeider i forbindelse med nytt kjøkken ble utført av fagfolk fra City Elektro AS.
Samsvarserklæring på utførte arbeider foreligger, datert 29.04.2022.

Det ble utført EL-tilsyn i leiligheten 07.07.2023.

Tilstandsrapport

Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.
Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.
"Avsluttet tilsynssak" fra Elvia foreligger, datert 08.07.2023.

_____

Dørtelefonanlegg med døråpner.

_____

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

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

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "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."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Av og til på på vinteren, hvis både panelovn, vaskemaskin, ovnen står på samtidig.
   Opplyst av eier ved befaring.

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

12. 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 Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
    En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

    I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

    Dette er bakgrunnen for gitte tilstandsgrad.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Arbeidene er ikke gjort i selgers eietid og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.
Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG2.
Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for tryggere bolighandel.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henholdt til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

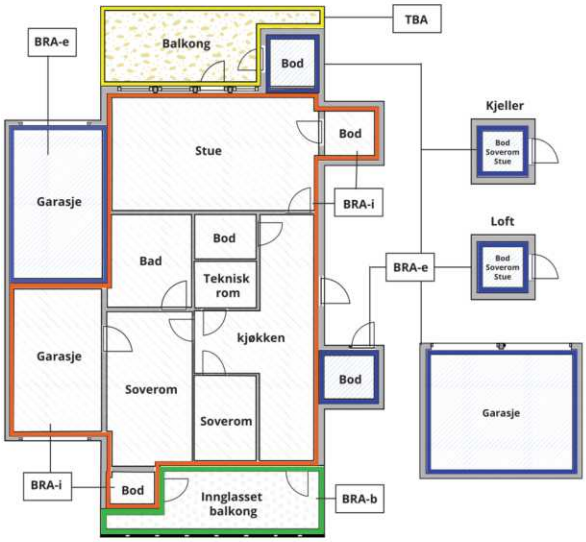
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

4-roms leilighet i 3. etasje:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	69		10	79	
Kjeller		7		7	
SUM	**69**	**7**	**10**		
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré/gang, Bad, Toalettrom, 3 soverom, Stue/kjøkken		
Kjeller		Boder	

Kommentar

3. Etasje:
Entré/gang, bad, wc, 3 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Stuen har utgang til innglasset balkong med gulvareal på ca. 10 m².

_____

Kjeller:
2 boder på henholdsvis ca. 4,8 m², ca. 2,1 m².
Bodene er merket nr. 311.

_____

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens planløsning avviker fra opprinnelige byggemeldte tegninger.
- Opprinnelig vegg mellom kjøkken og stue er revet for å lage en åpen kjøkkenløsning.
- Det er oppført et lite soverom i deler av stue. Arbeid utført av Tim Bird - British Craftsmen. Eier innehar faktura på utførte arbeider.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2024:
- Oppført et lite soverom i deler av stue.
- Montert ny entrédør.

2022:
- Montert ny kjøkken innredning i åpen løsning.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
4-roms leilighet i 3. etasje:	69	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2025	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Maria Navarro Skaranger	Kunde

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	1188	0	0	50946.1 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Kranveien 10

Hjemmelshaver
Solrabben Borettslag

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
311/Solrabben Borettslag	950084723	311	OBOS - 02333	Maria Navarro Skaranger og Trond Flaarønning

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
191	100	6 900	37 302	*31.12.2024*	269 000	*11.04.2025*

Kommentar
Tall er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4-roms (opprinnelig 3-roms) leilighet i 3.etasje med sydvendt innglasset balkong, beliggende i populært og barnevennlig boligområde på Oppsal, bydel Østensjø i Oslo.
Kort vei til flere nærbutikker, Oppsal-, Tveita- og Bryn-senter, skoler og barnehager.
Godliaskogen med lysløype og Trasop idrettsanlegg.
Tur og rekreasjonsmuligheter i nærheten med blant annet Østensjøvannet som har et rikt dyre- og fugleliv.
Østmarka med et stort utvalg av turløyper sommer som vinter, bade og fiskevann, samt Østmarksetra som et naturlig samlingspunkt.
Nøklevann med mulighet for leie av kanoer og kajakker sommerstid.

Om tomten

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

Borettslaget har 168 biloppstillingsplasser som leies ut etter ventelisteprinsippet.
Det er lagt opp ladepunkter for lading av EL-kjøretøy på plassene.

I tillegg er det et nærliggende parkeringshus der man kan leie garasjeplass.

Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 4 650,- pr. måned (kr. 55 800,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer felleskostnader, bredbånd, kapitalkostnader, trappevask, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, fellesvaskeri og forretningsførsel m.m.
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.
For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

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

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

Borettslaget/Sameiet har egne sider på portalen Vibbo hvor det deles informasjon og spørsmål.
https://vibbo.no/solrabben

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av lavblokkbebyggelse samt noe høyblokker.
Bygning oppført i 1962 i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Ferdigattest foreligger, datert 15.11.1965.

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

Det ble utført rehabilitering av tak og piper i 2023.
Etablering av infrastruktur for lading av EL-kjøretøy ble utført i 2021.
Inngangspartier ble malt i 2018.
Vinduer og balkongdører ble skiftet i 2017.
Det ble gjennomført våtromsmodernisering samt oppgradering av bunn- og uttrekksledning i perioden 2015-2016. Arbeidene ble utført av S-bygg.
Det er opplyst av styret i borettslaget at det ble utført rørfornying i 2007.
Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
1 204 488	2023	Boligens likningsverdi (som primærbolig), opplyst av Skatteetaten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6599359	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger ved befaring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2025	
2	29.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/ZK6703

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

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183250098

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Maria Navarro Skaranger	Trond Flaarønning

Gateadresse
Kranveien 10

Poststed	Postnr
OSLO	0684

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250098

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I regi av boretsslaget 2015/2016. Vi bodde ikke her da.

Arbeid utført av: S-bygg.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: se takst

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: se takst

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det knirker litt i gulvet i stuen. Mulig betongen under burde vært avrettet, men dette ble ikke gjort. Fjernet fliser og tidligere gulv i 2022.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll i 07.07.2023

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

Document reference: 183250098

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Funnet noen sølvkre på baderom. Et par ganger i året.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Funnet noen sølvkre på baderom. Et par ganger i året.

Document reference: 183250098

Tilleggskommentar

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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183250098

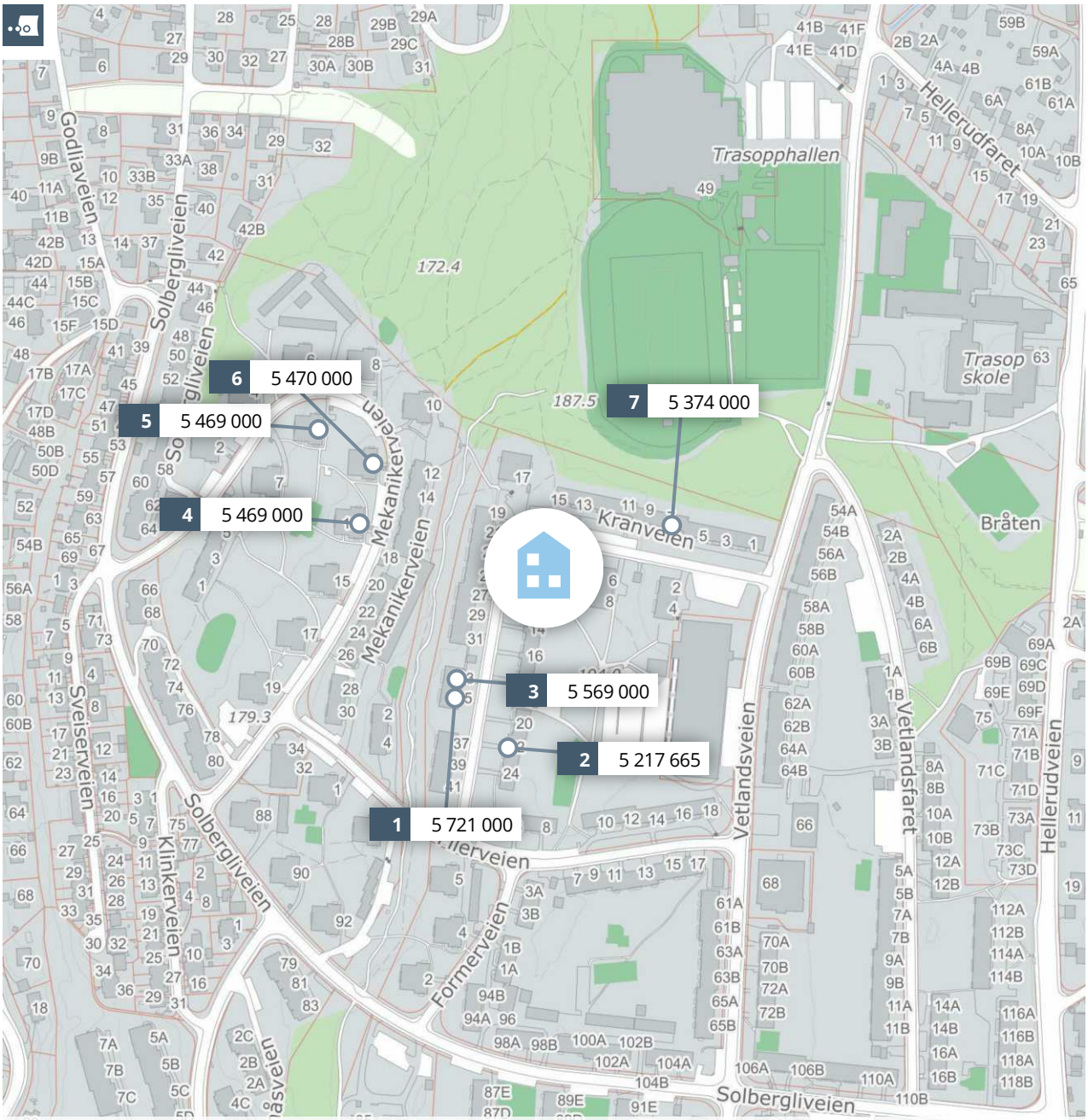
E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maria Skaranger	a8c45ac917b41521d5861dd23ce3fda2ee04f9a8	29.04.2025 09:21:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Flaarønning	cf32be41b5c719e3a8f7b343cab330032b54a9b7	29.04.2025 08:58:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 183250098

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer



Meglers verdivurdering

KRANVEIEN 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 29.04.2025

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: Petter Løsåmoen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kranveien 10, 0684 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1962

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

Verdivurdert til

4 800 000

269 000	5 069 000	73 464
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	69 m²	7 m²	10 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1962

Fellesutgifter	4 650
Formue	37 302
Soverom	3
Etasje	1
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

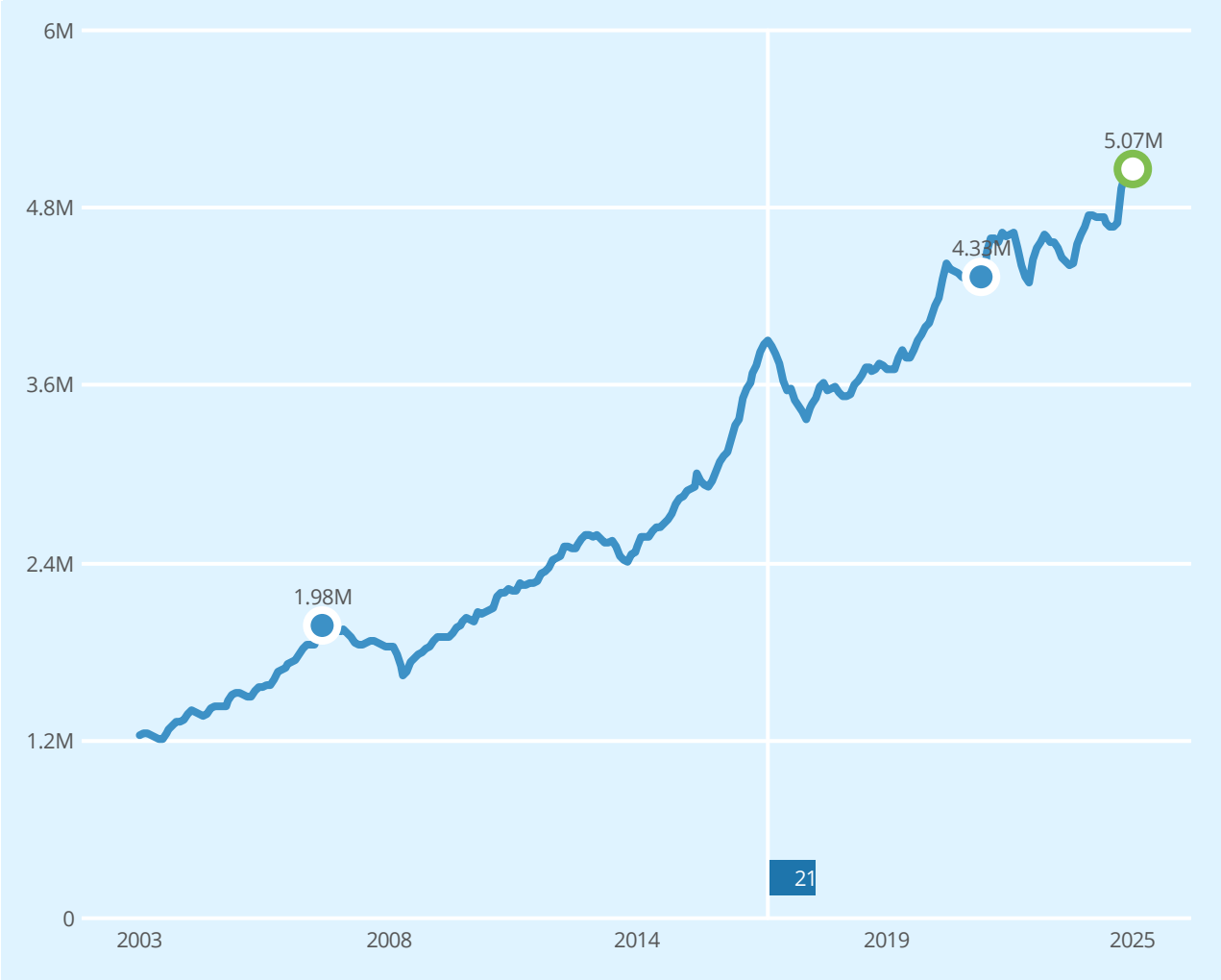
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kranveien 35 69 m² 1962 2. etg 2 sov	13.01.2025	4 950 000	**5 450 000**	271 000	5 721 000	**82 913**
2 Kranveien 22 70 m² 1962 1. etg 3 sov	16.12.2024	4 690 000	**4 950 000**	267 665	5 217 665	**74 538**
3 Kranveien 33 69 m² 1962 3. etg 2 sov	27.02.2025	5 150 000	**5 300 000**	269 000	5 569 000	**80 710**
4 Mekanikerveien 13 67 m² 1961 4. etg 2 sov	04.03.2025	4 950 000	**5 300 000**	169 000	5 469 000	**81 627**
5 Mekanikerveien 9 67 m² 1963 4. etg 2 sov	26.03.2025	4 800 000	**5 300 000**	169 000	5 469 000	**81 627**
6 Mekanikerveien 11 68 m² 1962 4. etg 2 sov	23.04.2025	4 800 000	**5 300 000**	170 000	5 470 000	**80 441**
7 Kranveien 7 70 m² 1962 2. etg 2 sov	24.04.2025	4 800 000	**5 100 000**	274 000	5 374 000	**76 771**

Velkommen til Kranveien 10 - en gjennomgående 4-roms andelsleilighet i 3. etasje. Beliggenheten er barnevennlig og attraktiv, med umiddelbar nærhet til idrettsanlegg, lekeplasser, matbutikker og busstopp, samt gangavstand til skoler, T-bane og turområder. Videre kan eiendommen skilte med velstelte fellesarealer og en egen, innglasset balkong på ca. 10 kvm med gode solforhold og fin utsikt.

Leiligheten fremstår med tidsmessige farge- og materialvalg, og flere rom er oppgradert i senere år. Stuen og kjøkkenet danner et innbydende allrom med møbleringsfrihet og nyere eikeparkettgulv, og kjøkkenet fra 2022 har alle hvitevarer integrert. Videre er det et helfliset bad/vaskerom og et wc-rom fra 2015/16, en lys entré og tre pene soverom. Lagringsplass finnes i to disponible kjellerboder.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



1
2
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+14 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
19.11.2021	29.11.2021	11.02.2022	4 000 000	4 140 000	191 000	4 331 000
06.02.2007	19.02.2007	17.04.2007	1 650 000	1 900 000	77 000	1 977 000

Leiligheter til salgs i Vetland vest grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

4.9M
4 664 000 Prisantydning i snitt
4.5M
4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
20
dager

Leiligheter solgt i Vetland vest grunnkrets siste 3 mnd

18
leiligheter solgt

5.2M
4 986 000 Salgspris i snitt
4 661 000 Prisantydning i snitt
4.3M
4.0M

Solgt i snitt i løpet av
8
dager

for 7.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

81 000 Østensjø bydel i snitt siste 3 mnd

75 802 Vetland vest grunnkrets i snitt siste 3 mnd

73 464 Kranveien 10 Totalpris 5 069 000

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 134

Solrabben Borettslag

Velkommen til årsmøte i Solrabben Borettslag

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 21. mai kl. 09:00 og lukker 24. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/134

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Gjennomgang av sakspapirer samt mulighet for å se bilag til regnskapet.
Styret inviterer til møte i Oppsal arena møtesalen 21. mai 2024 kl 1800.

Styret vil gå igjennom sakspapirer, og andelseiere har mulighet til å stille styret spørsmål om saker til behandling på generalforsamlingen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorar til styret
6. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
7. Fastsettelse av honorar til kontrollnemda
8. Forslag om fast justering av felleskostnader.
9. Plan for gjennomføring av alle foreslåtte tiltak i brannrapporten
10. Forslag om fast justering av parkering
11. Justering av leie for parkeringsplasser
12. Forslag om å endre kostnad for parkering

13. Oppsigelse og endring av alle leiekontrakter av parkeringsplasser i Solrabben borettslag
14. Brannslukkere
15. Endring av husordensreglene "Generell forhold"
16. Egenskaper ved møtelokaler
17. Barnevognsgarasje
18. Innkommet forslag fra Bjørg Løvlien
19. Informasjonsmøter og beboermøter - Ett møte
20. Valg av tillitsvalgte
21. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Solrabben Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Håkon Villanger Fiskeseth forvalter hos Obos

Forslag til vedtak
Håkon Villanger Fiskeseth er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Torstein Skaar og Tina Hamilton

Forslag til vedtak
Torstein Skaar og Tina Hamilton

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen om å godkjenne innkallingen.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

Vedlegg

1. 0134 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorar til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550.000.

Styrets innstilling

Styret ber andelseiere om godkjenning av godtgjørelse.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [550.000]

Sak 6

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at valgkomiteen mottar honorar på kr 24.000.

Styrets innstilling

Styret ber andelseiere å stemme for.

Forslag til vedtak

Det foreslås at valgkomiteen mottar honorar på kr 24.000.

Sak 7

Fastsettelse av honorar til kontrollnemda

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at kontrollnemda honoreres med kr 6000, dersom det leveres en rapport til generalforsamling.

Kontrollnemda har dessverre ikke levert noe rapport for 2023. Styret mener at det burde være en forutsetning at en rapport leveres for å kunne få utbetalt honorar.

Styrets innstilling

Styret ber andelseieres stemme for

Forslag til vedtak

Det foreslås at kontrollnemda honoreres med kr 6000, dersom de leverer rapporten for 2023 til generalforsamlingen.

Sak 8

Forslag om fast justering av felleskostnader.

Forslag fremmet av:
Torstein Skår

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Økte kostnader i samfunnet som helhet gir borettslaget økte kostnader, noe som medfører økte felleskostnader. Det er ønskelig å gjøre denne økningen mer forutsigbar, både for andelseiere og styre. Ved å knytte justering av felleskostnader til folketrygdens grunnbeløp, vil en oppnå en justering uten at beboere som primært forsørges av det offentlige må bruke en større andel av sin inntekt på husleie. Dette forslaget vil ikke endre nåværende retningslinjer for ekstraordinære endringer i fellesutgifter.

Styrets innstilling

Forslaget gir andelseierne større forutsigbarhet. Styret ber andelseiere om å stemme **for forslaget**.

Forslag til vedtak

Felleskostnader for borettslaget justeres ordinært med endring i folketrygdens grunnbeløp ("G") hvert år.

Sak 9

Plan for gjennomføring av alle foreslåtte tiltak i brannrapporten

Forslag fremmet av:
Torstein Skår

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det nåværende styret har fått utarbeidet en brannrapport, og har begynt arbeidet med å lukke de avvikene som haster mest. Det er ønskelig at det neste styret fortsetter dette arbeidet, og at dette er forankret i et vedtak på generalforsamling. En nylig brannutrykning til høyblokka (tørrkok) har også synliggjort viktigheten av tilfredsstillende brannsikkerhet og varslingssystem.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positivt til forslaget og ber generalforsamlingen stemme for.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret legge frem en plan for gjennomføring av alle foreslåtte tiltak i brannrapporten for generalforsamlingen, senest ved ordinær generalforsamling 2025

Sak 10

Forslag om fast justering av parkering

Forslag fremmet av:
Torstein Skår

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Parkeringsinntekter er en del av borettslagets inntekter, og bør derfor justeres sammen med fellesutgifter, for å beholde fordeling av innbetaling i forhold til mottatte tjenester over tid.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen om å stemme for forslaget. Dette vil sikre at borettslaget inntekter øker i takt med Grunnbeløp.

Forslag til vedtak

Leie av parkeringsplass i borettslaget justeres ordinært med endring i folketrygdens grunnbeløp ("G") hvert år.

Sak 11

Justering av leie for parkeringsplasser

Forslag fremmet av:
Maria Tengs

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Saken

Det bør tas grep for å sikre en mer rettferdig fordeling av kostnadene knyttet til parkeringsplasser. 58% av boligene har ikke tilgang til parkering, og den økende renteutgiften på fellesgjelden gjør det nødvendig å implementere tiltak som tar hensyn til både nåværende og fremtidige økonomiske utfordringer.

Bakgrunn

Solrabben borettslag har 398 boliger og 168 parkeringsplasser.

Borettslaget har lån- og driftsutgifter til parkeringsplassene. På ekstraordinær generalforsamling i 2021 ble det vedtatt å anlegge ladeinfrastruktur på alle 165 parkeringsplasser, og å ta opp et felles lån på kr 4 300 000 over 25 år. Saldoen på dette lånet er kr 4 043 842 pr februar 2024. Effektiv rente er 5,54 %.

Borettslaget har inntekter for parkeringsplassene fra leietagerne. Inntekten er kr 100/mnd for plasser uten lading og kr 400/mnd for plasser med lading. Leieprisene har aldri vært justert iht. konsumprisindeksen.

Renteutgiftene på fellesgjelden for alle beboere øker. Styret har mottatt varsel om renteendring på borettslagets lån i OBOS-banken. Endringen har virkning fra 1. februar 2024. Den nominelle renten endres fra 5,45 % til 5,59 %. Ny effektiv rente blir 5,79 % (tidligere 5,74 %).

Styrets innstilling

Styret ber andelseiere om å stemme **i mot forslaget**. Man må skille på ladeboksen som er nedbetalt, og grunnleie for parkeringsplassen.

Forslag til vedtak

Forslaget er basert på prinsippet om at de som drar nytte av en bestemt fasilitet, også bør ta en større del av de tilknyttede kostnadene. Leiepris for plasser som ikke bruker lader beregnes etter prisstigning fra etableringen i 2012, som utgjør 40,6 % (https://www.ssb.no/kalkulatorer/priskalkulator). Ny leiepris settes til kr 140/mnd. Leiepris for plasser som bruker lader beregnes etter prisstigning fra 2021, som utgjør 13,7 % (https://www.ssb.no/kalkulatorer/priskalkulator). Ny leiepris settes til kr 455/mnd.

Sak 12

Forslag om å endre kostnad for parkering

Forslag fremmet av:
Torstein Skår

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:
Kostnaden for leie av parkeringsplass uten elbil-lader har ikke vært justert på lang tid. For å gjenopprette en rettferdig fordeling av innbetaling til borettslaget i forhold til mottatte tjenester, foreslås det å justere parkeringsavgiften like mye som felleskostnadene har vært justert siden nåværende parkeringskostnad ble fastsatt. Leie av lader for elbil holdes utenfor. Det delegeres til styret å finne denne summen. Dersom dette er unødig arbeidskrevende, brukes endring i felleskostnader så langt tilbake som en har oversikt over at parkeringskostnaden har vært lik.

Styrets innstilling

Styret er enig med forslagstiller om at grunnleien for parkering burde økes.

Styret vurderer det slik at økning av grunnleie ligger under styrets ansvar.

Forslag til vedtak

Parkeringsavgiften økes like mye som felleskostnadene har vært justert siden nåværende leie av parkeringsplass ble fastsatt.

Sak 13

Oppsigelse og endring av alle leiekontrakter av parkeringsplasser i Solrabben borettslag

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Solrabben borettslag har 165 parkeringsplasser, som gir en dekning på 41,46 % i forhold til andeler.

Parkering har blitt en utfordring i nabolaget, og det er venteliste for å få parkeringsplass i borettslaget.

Leiekontrakten og parkeringsbestemmelsene har vært igjennom flere endringer. Disse endringene har ikke tilbakevirkende kraft. Ett av punktene som har kommet inn de siste årene er at parkeringsplassen skal benyttes jevnlig. Pr nå er det mange plasser som ikke omfattes av dette punktet, og det er parkeringsplasser som står ubenyttet over lenger tid.

Styret anser det som mest hensiktsmessig, og ikke minst da det er stor etterspørsel om parkeringsplasser, at alle plasser blir benyttet. For å kunne få gjennomført dette må alle kontrakter sies opp, deretter inngås nye kontrakter for leietagere av parkeringsplassene.

Alle som har parkeringsplasser i dag vil få tilbud om å skrive ny kontrakt på samme plassen. **Ingen andelseiere vil miste plassen de har i dag.**

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen om å stemme **for forslaget.**

Forslag til vedtak

Styret ber generalforsamlingen om mandat til å si opp alle leieavtaler på parkeringsplasser, og inngå nye leieavtaler med oppdaterte vilkår. Det er en forutsetning at alle med nåværende kontrakter vil få tilbud om sin parkeringsplass.

Sak 14

Brannslukkere

Forslag fremmet av:
Erlend des Bouvrie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Solrabben borettslag har i alle år hatt som praksis å anskaffe godkjente brannslukkere til andelseierne. Utløpsdatoen for brannslukkerne var november 2022, og det foreslås derfor at det anskaffes nye brannslukkere (pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver) til andelseierne. Firesafe AS tilbyr å bistå med å anbefale type brannslukkere.

Ifølge Retningslinjer for styrearbeid i Solrabben borettslag punkt 5 'Bruk av anbud/tilbud – effektiv ressursbruk' skal styret håndheve 'beløpsgrense på kr. 100 000 for å sette prosjektet ut på anbud'. Styret kan oppgi om denne beløpsgrensen overholdes ifm brannsikkerhetstiltak, inkludert ev. utskifting av leilighetsdører. Selvaag Prosjekt AS har utført forprosjektet om brannsikring (og leil. dører), og da bør selve prosjekteringen av tiltakene settes ut på anbud, jf. 'bukken og havresekken'.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen om å stemme **i mot forslaget.**

"Den enkelte beboer skal selvsagt passe på brannvern i sin bolig. Men styret i et sameie eller borettslag har et eget ansvar for fellesarealene og bygningsmassen."
-v *Advokat Anders Leisner i Huseierne*

Forslag til vedtak

Nye brannslukkere anskaffes til andelseierne.

Sak 15

Endring av husordensreglene "Generell forhold"

Forslag fremmet av:
Jimmy Phan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei,

Ønsker å fremme et ønske om endring av borettslagets husordensregler (datert 19.05.21)

Forslag om endring av husordensregler pkt. "Generell forhold" herunder "Fasade, skilt og balkong" hvor det beskrives at det kun er tillatt med elektrisk grill. Jeg ønsker å legge frem et forslag på å tillate bruk av gassgrill i tillegg, slik som naboborettslagene (ref. Vetlandsvn brl, Godlia brl og Skøyenåsen brl for å nevne noen). Ved å tillatte dette øker dette trivsel blant beboere som ønsker dette og gjøre borettslaget mer ettertraktet i form av interesse. Ved å forby dette vil mange velge å ikke flytte inn i borettslaget, noe som igjen spiller inn på verdi og interesse for andelsleiligheter i borettslaget. Bruk av gassgrill er kontrollerbart, og heller ikke mer farlig enn en elektrisk grill. Dog er det en selvfølge at man følger grillens instruksjoner, og viser god naboskikk overfor naboer under grilling.

Mvh

Jimmy

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamling om å stemme **for forslaget.**

Forslag til vedtak
Det er lov med bruk av gassgrill på balkong, dog er det en selvfølge at man følger grillens instruksjoner, og viser god naboskikk ovenfor naboer under grilling

---

Sak 16

Egenskaper ved møtelokaler

Forslag fremmet av:
Turid Kran

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak om egenskaper ved møtelokaler for årsmøter, informasjonsmøter og beboermøter

Jeg håper på tilslutning til et vedtak om følgende egenskaper ved møtelokalene

- godt inneklima og ventilasjon
- bruk av mikrofon og helst teleslynge

- lett adkomst for rullestolbrukere og de som er dårlig til bens
- et lokale som innbyr til og legger til rett for dialog

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen om å stemme **i mot forslaget.**
Dette er noe som styret og fremtidig styre må kunne ha frihet til å velge møtelokaler.

Forslag til vedtak

Egenskaper ved møtelokalene godt inneklima og ventilasjon bruk av mikrofon og helst teleslynge lett adkomst for rullestolbrukere og de som er dårlig til bens et lokale som innbyr til og legger til rett for dialog

---

Sak 17

Barnevogngarasje

Forslag fremmet av:
Martine Ihlen Holberg Tangen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag/sak til generalforsamlingen

Barnevogn - garasje

Hei, ser mange borettslag på Oppsal, har slike "bokser" hvor man kan ha barnevogna inni. Utenfor blokka. Tenker det ikke er rettferdig for alle de som ikke har småbarn, at sportsrommet skal være overfylt av barneting (vogner, akebrett osv). Det ville vært veldig flott om man kunne hatt sånn boks utenfor, enten på kortsiden av blokken, ved inngangsdøren eller et annet praktisk sted. Har forhørt meg med andre borettslag, det finnes ulike løsninger der ute. Feks at borettslaget handler inn vogn garasjene, så betaler den enkelte andelseier som ønsker å benytte seg av det, en liten leiepris i mnd for å være med å dekke inn de utgifter det koster å kjøpe disse inn. Samt har noen venteliste ordninger, slik som med parkeringsplassene, når det ikke finnes ledige bokser i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen om å stemme i mot forslaget.

Hensikten bak forslaget i seg selv er god, men forslaget må spesifiseres ytterligere vedrørende økonomi og plan for administrering.

Forslag til vedtak

Solrabben borettslag kjøper inn barnevogn garasjer

Sak 18

Innkommet forslag fra Bjørg Løvlien

Forslag fremmet av:
Bjørg Løvlien

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag ligger vedlagt.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen om å stemme **i mot forslaget**.

Styret stiller spørsmål til om hva forslaget til vedtak er.

Forslag til vedtak fremstår mer som en meningsytring fra forslagsstiller enn et vedtak for generalforsamlingen til behandling.

Styret vil kommenterer følgende:

Styret har avholdt ett informasjonsmøte i 2024, samt 2 informasjonsmøter og beboer møter i 2023. Andelseiere Løvlien har ikke vært tilstede på noen av disse.

Informasjon -og beboermøte Løvlien refererer til ble avholdt i september 2022. Dette ble også kommentert i forslaget fra Løvlien som ble fremstilt på generalforsamlingen i 2023 og inneholdt mye av de samme meningsytringene.

Generalforsamlingen 2023 var en hybrid samling. Fysisk møte ble avholdt i Oppsal menighetssal. Her var heller ikke Løvlien tilstede.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen tar innspillene til forslagsstiller og styrets kommentarer til etterretning.

Vedlegg

2. Løvlien.pdf

Sak 19

Informasjonsmøter og beboermøter - Ett møte

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er tidligere ett generalforsamlingsvedtak fra 2010, hvor det ble vedtatt at det skulle avholdes beboermøter. “Beboermøte er ett eget selvstendigmøte, møtet skal være uformelt, og uten agenda.” Teksten er hentet i fra vedtaket i 2010.

De siste årene har styret avholdt Informasjonsmøter og Beboermøter på samme dag. Informasjonsmøte avsluttes, for så å ta en pause, og så ønskes man velkommen til beboermøte.

Styret ser det lite hensiktsmessig at man skal ha egne dager for beboermøter, da det har vært lite interesse for selve beboermøte. Tilbakemeldinger fra andelseiere har vært positive til å avholde begge møter på samme dag.

Styret mener at disse møtene kan med god grunn slås sammen, men at man ved avholdelse av informasjonsmøter skal ha ett punkt som heter Beboerspørsmål / innlegg.

Styrets innstilling
Styret ber om at generalforsamlingen **stemmer for forslaget.**

Forslag til vedtak
Informasjonsmøter og beboerøter blir ett møte.

Sak 20
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Jakob Harket

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

- Benthe Jordin
- Lars Bjørnstad

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

- Bente Rystad
- Jimmy Phan

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

- Elin Fosheim
- Thore Kyllerud

- Trine Lise Aikio

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

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

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

- Anna Nordstrand

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

- Petter Myhre Haugen

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

- Benkeforslag. Cathrine Mikkelsen

  Benkeforslag mottatt 15.05 iht frist satt av styret.

  Bakgrunn:
  Mikkelsen har erfaring fra kontrollkomite innenfor frivillig arbeid/ idrett. Dette gir henne verdifull erfaring som kontrollkomiteen vil ha glede av. Som avtroppende styreleder har hun god oversikt over pågående saker, som også vil være til nytte.

  Forslagstiller: Torsten Skår
- Benkeforslag. Erlend des Bouvrie, Kranveien 17

  Benkeforslag mottatt 15.05 iht frist satt av styret.
  Begrunnelse:
  Det vises til Vedtekter for Solrabben borettslag punkt 9-4 om valg av varamedlem.

  Forslagstiller: Turid Kran og Bjørg Løvlien

Vedlegg

1. Styret og kontrollkomitee.pdf
2. Valgkomitee.pdf

Sak 21

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Styret gis fullmakt til å velge delegatene under konstituerende møte i 2024.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- . Styret gis fullmakt til å delegere dette under konstituerende møte.

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- .. Styret gis fullmakt til å delegere dette under konstituerende møte.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cathrine Mikkelsen	Filerveien 18
Nestleder	Jakob Oscar M Harket	Kranveien 21
Styremedlem	Gunn Hege Andøl	Kranveien 21
Styremedlem	Benthe Jordin	Kranveien 33
Varamedlem	Trine Lise Aikio	Kranveien 17
Varamedlem	Elin Fosheim	Filerveien 16
Varamedlem	Thore Kyllerud	Filerveien 10

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Cathrine Mikkelsen	Filerveien 18
Varadelegert	
Bjørn Haugsmoen	Filerveien 9

Valgkomiteen

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:
144 1188

Første innflytting skjedde i 1963. Tomten, kjøpt i 1986 er på 50 971 m2.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.
Solrabben Borettslag har 1 ansatte vaktmestere per 31.12.23.

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.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kost på drift og vedlikehold på grunn av vedlikeholdsprosjekt som er utført i 2022/2023.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes høyere kost på renteutgifter.

Resultat

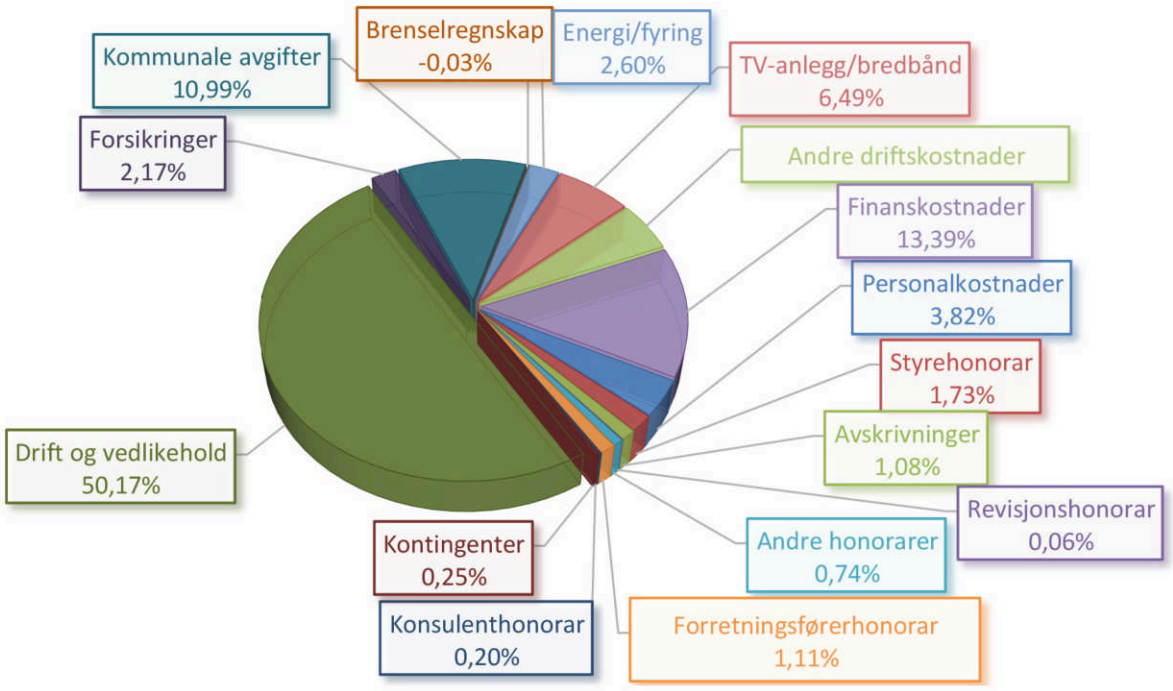
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 000 000 til drift og vedlikehold som omfatter bl. annet vask av fasade og asbestsanering.

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

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

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

Lån
Solrabben Borettslag har 4 lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret øker med 5,3 % fra 1.1.2024.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene
fra 1.2.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Solrabben Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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, 11. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SOLRABBEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 084 723, KUNDENR. 134

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**5 393 245**	**9 092 371**	**5 393 245**	**11 660 223**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-11 727 831	-4 752 831	5 445 600	-1 994 400
Tilbakeføring av avskrivning	15	342 491	309 101	60 000	60 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-186 073	-873 179	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	20	19 946 119	32 568 258	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-1 987 468	-30 948 338	-3 297 000	-1 843 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-107 288	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-12 973	-2 137	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**6 266 978**	**-3 699 126**	**2 208 600**	**-3 777 400**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**11 660 223**	**5 393 245**	**7 601 845**	**7 882 823**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	13 270 033	7 991 068
Kortsiktig gjeld	-1 609 810	-2 597 823
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**11 660 223**	**5 393 245**

SOLRABBEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 084 723, KUNDENR. 134

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 913 703	2 384 254	2 600 652	2 978 880
Innkrevde felleskostnader	2	16 541 891	14 439 966	17 030 348	17 490 120
Ladeinntekter EL-bil		164 003	23 008	0	84 000
Andre inntekter	3	44 332	68 308	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**19 663 929**	**16 915 537**	**19 631 000**	**20 553 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 210 989	-1 461 204	-1 084 000	-720 000
Styrehonorar	5	-550 000	-399 000	-550 000	-550 000
Avskrivninger	15	-342 491	-309 101	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-19 875	-18 875	-19 000	-23 000
Andre honorarer		-236 000	-36 000	-36 000	-36 000
Forretningsførerhonorar		-353 250	-339 010	-356 000	-376 000
Konsulenthonorar	7	-64 211	-107 714	-30 000	-30 000
Kontingenter		-79 400	-79 400	-79 400	-79 400
Drift og vedlikehold	8	-15 908 548	-9 860 081	-3 000 000	-5 340 000
Forsikringer		-688 640	-630 521	-689 000	-750 000
Kommunale avgifter	9	-3 483 828	-2 919 607	-3 482 000	-4 044 000
Brenselregnskap	10	10 559	-118 029	0	0
Energi/fyring		-823 388	-682 135	-600 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 057 899	-1 730 928	-1 890 000	-2 000 000
Andre driftskostnader	11	-1 630 834	-1 150 959	-1 590 000	-1 884 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-27 438 796**	**-19 842 564**	**-13 465 400**	**-16 692 400**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-7 774 867**	**-2 927 027**	**6 165 600**	**3 860 600**
Innbetalt andel fellesgjeld		107 288	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**-7 667 579**	**-2 927 027**	**6 165 600**	**3 860 600**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	186 570	22 542	0	0
Finanskostnader	13	-4 246 822	-1 848 346	-720 000	-5 855 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 060 252**	**-1 825 804**	**-720 000**	**-5 855 000**
ÅRSRESULTAT		**-11 727 831**	**-4 752 831**	**5 445 600**	**-1 994 400**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-11 727 831	-4 752 831		

SOLRABBEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 084 723, KUNDENR. 134

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	55 058 747	55 058 747
Tomt		1 817 581	1 817 581
Andre varige driftsmidler	15	1 682 509	1 838 927
Aksjer og andeler	16	100	100
Miljøbankkonto, øremerket		612 483	428 828
SUM ANLEGGSMIDLER		**59 171 419**	**59 144 183**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		8 880	0
Forskuddsbetalte kostnader		559 300	509 153
Andre kortsiktige fordringer	17	46 561	163 915
Driftskonto OBOS-banken		6 447 278	5 908 066
Skattetrekkskonto OBOS-banken		69 212	66 692
Sparekonto OBOS-banken		6 138 802	1 343 242
SUM OMLØPSMIDLER		**13 270 033**	**7 991 068**
SUM EIENDELER		**72 441 452**	**67 135 251**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 396 * 100		39 600	39 600
Annen egenkapital	18,19	-27 454 066	-15 726 235
SUM EGENKAPITAL		**-27 414 466**	**-15 686 635**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	94 957 785	77 106 422
Borettsinnskudd	21	2 625 200	2 625 200
Annen langsiktig gjeld	22	65 750	65 750
Avsetning bomiljøtiltak		597 373	426 691
SUM LANGSIKTIG GJELD		**98 246 108**	**80 224 063**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		809 611	2 307 050
Skyldige offentlige avgifter	23	108 731	128 616
Påløpte renter		454 233	16 260
Påløpte avdrag		155 012	0
Annen kortsiktig gjeld	24	82 223	145 897
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 609 810**	**2 597 823**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**72 441 452**	**67 135 251**

Pantstillelse	25	107 439 577	107 439 577
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.04.2024
Styret i Solrabben Borettslag

Cathrine Mikkelsen /s/ Gunn Hege Andøl /s/ Benthe Jordin /s/
Jakob Oscar M Harket /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	14 641 212
Trappevask	590 736
Bredbånd	566 916
Parkering	214 906
Nedbetaling lån infrastruktur	214 380
Ladeplass el-bil	183 300
Leie	132 000
Eiendomsskatt	2 620
Kapitalkostnader på IN-lån	2 842 451
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	71 252
Overført til kapitalkostnader	-2 913 703
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**16 546 070**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-3 599
Ladeplass el-bil	-580
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**16 541 891**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Ice Communication Norge AS	41 032
Velferdsrom (utleie)	3 300
SUM ANDRE INNTEKTER	**44 332**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-797 751
Påløpte feriepenger	-114 078
Arbeidsgiveravgift	-243 397
Pensjonskostnader innskudd	-23 108
AFP-pensjon	-5 268
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-638
Gaver til ansatte	-9 432
Arbeidsklær	-17 317
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 210 989**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 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 2022/2023, og er på kr 550 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 439, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 875.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-32 961
Selvaag Prosjekt AS	-31 250
SUM KONSULENTHONORAR	**-64 211**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør, Selvaag Prosjekt AS	-14 556 431
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-14 556 431**
Drift/vedlikehold bygninger	-227 718
Drift/vedlikehold VVS	-100 462
Drift/vedlikehold elektro	-320 240
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-223 739
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-69 225
Drift/vedlikehold heisanlegg	-88 673
Drift/vedlikehold brannsikring	-94 199
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-170 580
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-31 281
Egenandel forsikring	-26 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-15 908 548**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 622
Vann- og avløpsavgift	-2 349 982
Feieavgift	-18 360
Renovasjonsavgift	-1 112 865
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 483 828**

NOTE: 10

BRENSELREGNSKAP

Elektrisk energi	-733 653
Innbetalt à konto	539 136
Avregning, forlite innbet. 2022	205 075
SUM BRENSELREGNSKAP	**10 559**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-15 500
Container	-143 968
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-51 202
Diverse leiekostnader/leasing	-97 874
Verktøy og redskaper	-27 232
Telefon-/kontormaskiner	-1 088
Driftsmateriell	-118 902
Vaktmestertjenester	-129 200
Vakthold	-10 383
Renhold ved firmaer	-825 398
Snørydding	-45 650
Andre fremmede tjenester	-64 059
Kontor- og datarekvisita	-2 262
Trykksaker	-9 383
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 439
Andre kontorkostnader	-4 421
Telefon, annet	-4 704
Porto	-3 700
Drivstoff biler, maskiner osv.	-17 893
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-37 414
Kontingenter	-4 500
Bank- og kortgebyr	-3 048
Velferdskostnader	-9 613
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 630 834**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	35 014
Renter av sparekonto i OBOS-banken	151 533
Renter ved for sent innbetalte kundefordringer	23
SUM FINANSINNTEKTER	**186 570**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 847 898
Renter på lån i OBOS Boligkreditt	-188 295
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 209 555
Renter på leverandørgjeld	-1 074
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 246 822**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1965	19 775 800
Rehabilitering balkonger 2002	35 282 947
SUM BYGNINGER	**55 058 747**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.144/bnr.1188
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 175.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Aggregat		
Tilgang 2014	24 210	
Avskrevet tidligere	-24 209	
		1
Arbeidsmaskiner		
Tilgang 2015	30 375	
Avskrevet tidligere	-30 374	
		1
PC med printer		
Tilgang 2017	27 458	
Avskrevet tidligere	-27 457	
		1
Plog til traktor		
Tilgang 2014	19 375	
Avskrevet tidligere	-19 374	
		1
Saltspreder		
Tilgang 2015	35 875	
Avskrevet tidligere	-35 874	
		1
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2022	116 250	
Avskrevet tidligere	-32 291	
Avskrevet i år	-38 750	
		45 209

Snøfreser		
Tilgang 2021	67 500	
Avskrevet tidligere	-23 625	
Avskrevet i år	-13 500	
		30 375
Snøskjær nr. 1		
Tilgang 2014	57 500	
Avskrevet tidligere	-57 499	
		1
Strøsingelsilo		
Tilgang 2023	92 308	
Avskrevet i år	-18 462	
		73 846
Traktor nr. 1		
Tilgang 2014	158 930	
Avskrevet tidligere	-158 929	
		1
Traktor nr. 3, Kubota		
Tilgang 2014	446 315	
Avskrevet tidligere	-446 314	
		1
Kopimaskin		
Kostpris	22 650	
Avskrevet tidligere	-22 649	
		1
Antenneanlegg		
Kostpris	443 827	
Avskrevet tidligere	-443 826	
		1
Ladebokser elbil		
Tilgang 2023	93 765	
Avskrevet i år	-10 418	
		83 347
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2022	756 929	
Avskrevet tidligere	-214 611	
Avskrevet i år	-214 611	
		327 707
Parkeringsplasser		
Påbegynt 2008	595 000	
Påbegynt 2009	1 241 735	
Tilgang 2010	223 750	
Avskrevet tidligere	-891 719	
Avskrevet i år	-46 751	
		1 122 015
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 682 509**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-342 491**

NOTE: 16
AKSJER OG ANDELER

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

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-ordningen	12 529
ICE Communication Norge AS, leie 2023	34 032
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**46 561**

NOTE: 18
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-27 542 005
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2023	107 288
Reduksjon EK fra IN	-19 349
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-27 454 066**

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

NOTE: 19
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2021	-4 300 000	
Nedbetalt tidligere	141 699	
Nedbetalt i år	99 544	
		-4 058 757
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-32 568 258	
Økning i år	-19 946 119	
Nedbetalt tidligere	48 592	
Nedbetalt i år	822 119	
		-51 643 666
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån.		
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.		
Renter 31.12: 3,75 %, løpetid 30 år		
Opprinnelig, 2015	-48 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 571 545	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 065 805	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	107 288	
		-39 255 362
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-94 957 785**

NOTE: 21
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1965	-2 625 200
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 625 200**

NOTE: 22
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 23
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-69 212
Skyldig arbeidsgiveravgift	-39 519
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-108 731**

NOTE: 24
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-70 223
Avsatt honorar valgkomite 2022/2023	-12 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-82 223**

NOTE: 25
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 625 200
Pantelån	94 957 785
Påløpte avdrag	155 012
Beregnede IN-forpliktelser	87 939
TOTALT	**97 825 936**

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

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

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid 2023-2024

Ut over vanlig drift av borettslaget har styret arbeidet med:
Styret har siden ordinær generalforsamling i juni 2023 avholdt 15 styremøter, konstituerende - og regnskapsmøte. Det er i tillegg avholdt 2 informasjonsmøter og 2 beboermøter.

Det ble 21. mars 2024 avholdt en ekstraordinær generalforsamling.

Styrets sammensetning har fungert meget godt. Styret har en god kompetanse som har gitt grunnlag for ett konstruktivt arbeid og godt arbeid med de mange og utfordrende arbeidsoppgaver som er i ett borettslag.
Styremedlem Bjørn Haugsmoen valgte å trekke seg i fra styret juli 2023.

Rehabilitering av blokker

Rehabilitering av blokker, vedtatt generalforsamling i 2021, ble igangsatt i november 2022. Styret valgte Selvaag prosjekt til total entreprenør, etter en vurdering av innsendte anbud.
Rehabiliteringen ble ferdigstilt i 2023.
Rehabiliteringen av blokker omfattet sparkling, maling av vegger og tak, nye ledlamper ute og inne, nye postkasser, nytt callinganlegg, ny tilkobling for ringeklokke til egen inngangsdør, nye inngangsdører til oppgangene og rehabilitering av piper. Det har også blitt lagt nytt gulv i inngangsparti i Kranveien 17.
I forbindelse med rehabilitering av blokker ble det opprettet en bygg-gruppe. Bygg-gruppa har bestått av: Bjørn Haugsmoen, Jakob M. Harket og Christoffer Trotter. Bjørn Haugsmoen tråde ut av gruppa i juli 2023.
Prosjektregnskapet for totalentreprisen er som følger:

Selvaag prosjekt Entreprisebeskrivelse	463 826,00
Murercompaniet Takarbeider piper	3 874 450,00
E Halvorsen elektro Belysning og diverse EL-arbeider	2 178 662,00
Malercompagniet malerarbeid	1 397 420,00
Oslo Lås + Noractor Dører Brikker	2 768 989,00
Oslo Lås Postkasser	1 186 150,00
Oslo Lås Callinganlegg	1 397 911,00
Sum alle tiltak	13 267 408,00
Selvaag påslag 15 %	1 990 098,00
Avtale redusjon lamper	- 60 407,00
Selvaag byggeplassadministrasjon	1 005 549,00
Selvaag prosjekteringskostnader /byggesak	112 634,00
Sum Totalentreprise	16 315 282,00
MVA 25 %	4 078 798,00
Sum totalt prosjekt	20 394 080,00

Byggegruppa har utøvet arbeid ut i fra mandat vedtatt av styret 9. november 2022:

Delta i byggherremøter
Delta i bygg møter
Delta på befaringer
Besvare henvendelser fra andelseiere vedr prosjektet.
Løfte saker som oppstår igjennom prosjektet til styret.

Byggegruppa ble avviklet høsten 2023, etter ferdigstillelse av prosjektet. Senere innmeldte saker angående prosjektet har blitt behandlet av styret.

Vaktmesterne skal male fellesvaskeriene, arbeidet ble startet opp i februar 2023, og vil fortsette i 2024.
På enkelte av fellesvaskeriene er det dører som fører ut til utvendig fellesareal. Disse er i meget dårlig stand og bør bli skiftet. Styret har ikke fått behandlet dette i inneværende periode.

Brannsikkerhet
Styret bestilte rapport om brannsikkerheten i fellesarealene til borettslaget i 2023.
Brannsikkerheten er veldig viktig for alle oss i Solrabben borettslag, og styret ønsket å ta grep etter mange år med etterslep.
Firesafe AS avdeling Oslo utførte tilstandsrapporten.

Brannteknisk rapport er delt opp i 3 punkter:
1. prioritet (tilstandsgrad 3 – utbedres straks)
2. prioritet (tilstandsgrad 2 – utbedres innen 2 år)
Tilstandsgrad 0 – utbedres etter ønske.
Styret vedtok i løpet av høsten at tilstandsgrad 3 og 2, med unntak av inngangsdører til leilighetene skal utbedres i 2024.
Styret innhentet anbud i fra 3 tilbydere, og Firesafe AS ble valgt som entreprenør. Styret valgte å benytte Selvaag som prosjektleder.
Styret fikk mange tilbakemeldinger om inngangsdører som ikke holdt dagens branntekniske standard. Styret besluttet å få gjennomført en tilstandsrapport på alle inngangsdører til leilighetene i borettslaget. Arbeidet ble utført av Selvaag prosjekt for å få en uavhengig rapport, da Firesafe AS allerede er valgt som entreprenør.
Det ble avholdt en ekstraordinær generalforsamling 21. mars 2024 hvor andelseierne vedtok et låneopptak på 8 millioner kr for utskiftning av alle inngangsdører.

Arbeidsmiljøforhold
Det er blitt gjennomført medarbeidersamtaler med de ansatte i borettslaget.

Vaktmestertjenesten
Driftsleder Erik Hansen valgte å gå av med pensjon fra september 2023 etter 38 års ansettelse i borettslaget.

Vaktmester Reidar Lundøy ivaretar den daglige
drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til
stillingsbeskrivelse.
Vaktmestertjenesten har vært i gjennom store endringer siden det sist ble ansatt en vaktmester i borettslaget. Styret har valgt å inngå en avtale med BK Drift i en 50 % stilling. Dette gir styret en mulighet til å kartlegge behovet for videre vaktmestertjenester.

Styret takker vaktmester og BK drift for jobben de utfører i borettslaget.

HMS
Styret har utført vernerunde i borettslaget, og avvik som ble funnet er lukket.
Lekeplass kontroll blir utført hvert år. Etter årets rapport har alle feil og mangler blitt utbedret.
Styret vil i samarbeid med vaktmester, følge opp videre vedlikehold av lekeapparatene.

Bomiljø.
Dugnad ble gjennomført 8. mai 2023. Mange nye og gamle andelseiere deltok.

Desember 2023 inviterte styret gamle og nye beboere til en hyggelig stund 1. advent men tenning av julegran.
Måker har vært en stor plage over en lengre periode i borettslaget. Styret inngikk avtale med Pelias i 2021. Tilbakemeldinger viser at tiltak iverksatt har hjulpet på måker på egne tak. Måkene har dessverre flyttet til tak i nabolaget, samt trær, og kan fremdeles oppleves som plagsomme. Styret forsetter med egne tiltak.
Det ble i 2023 meldt om observasjoner av rotter i borettslaget. Styret satte i gang tiltak omgående.
Vaktmesterne har satt ut sittebenker og bålpanner til beboerne i vår/sommerhalvåret.
Synkehullet utenfor Kranveien 17 ble utbedret i 2023.

Telia
Styret har i løpet av denne perioden brukt mye tid på Telia. Mange andelseiere har hatt utfordringer med TV og internett. Andelseiere fikk mulighet til å melde inn direkte til Telia om sine utfordringer.
Avtalen med Telia utgår i januar 2025, og styret mener det burde opprettes en gruppe bestående av andelseiere med fagkompetanse som kan være med å innhente og vurdere tilbud fra tilbydere.

Felleskostnader

Felleskostnadene ble økt med 4 % fra 1. februar 2024.
Bakgrunnen for endringen er knyttet til generell prisøkning på borettslagets tjenester.
Etter ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med utskiftning av leilighetsdører, ble et låneopptak på kr 8 000 000,00 vedtatt. Dette vil øke felleskostnadene med 4 % fra 1.6.2024

Vask av fasader
Det har lenge vært etterspurt vask av fasader fra andelseiere. I begynnelsen av oktober 2023 ble fasadevasken igangsatt.
Styret valgte en løsning med både hensyn til miljø, og det faktum at borettslaget bare har et fåtall teglsteiner til reparasjon tilgjengelig.
Lavere temperaturer en antatt førte til at virkningen på kjemi ville halveres. Styret utsatte resterende rengjøring til våren 2024 etter anbefaling fra entreprenør.
Arbeidene vil starte opp igjen i løpet av mai/juni 2024.

Brenselsregnskap for Kranveien 17
Andelseierne i Kranveien 17 har felles varmtvann og fyring. Andelseierne innbetaler ett a konto beløp til borettslaget hver måned.
Det er en egen strømmåler for oppvarming av felles varmtvann i Kranveien 17. Andelseierne innbetaler eller får utbetalt differansen mellom a konto innbetalt og faktisk kostnad.
Brenselsregnskapet har konto 486 i regnskapet til Solrabben borettslag.
Regnskapsåret 2023 viser følgende:

Saldo konto 486	10 559,61
Avregning for 2022	- 205 075,48
Totalt skal innbetales av andelseiere i 2024	- 194 516,87

For “strømåret” 2021 var total kostnad til fordeling kr 111 441,00

For “strømåret” 2022 var total kostnad til fordeling kr 205 075,48

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6599359. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, 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.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2022-2023	**Rehabilitering av blokker og piper lavblokker utvendig.**	Rehabilitering av piper utvendig. Rehabilitering av blokker innvendig. - Nye leddlamper - Nye postkassser - Nye inngangsdører til i lavblokkene - Maling av tak og vegger - Nytt callinganlegg - Nytt gulv i inngangsparti Kranveien 17
2021	El-bil lading	Vedtatt å anlegge infrastruktur på alle 165 p-plasser. Oppstart november/ desember 2021.
2020	Utskifting og kontroll	Utskifting av heismaskiner. Elektrisk kontroll og utbedringer
2019	Biofyringsolje	Konvertering av tank og brenner til biofyringsolje, Kranveien 17 Videre: Utskifting av varmtvannsberedere i Kranveien 17.
2018	Maling av inngangspartier	
2016	Drenering og isolasjon av grunnmur:	Kranveien 33-35 og 37-41 skal utbedres (fra desember og med oppstart i uke 50), da det er påvist fukt og kalkutslag i kjeller. Utskiftning av drenering blir derfor igangsatt samtidig som grunnmuren etterisoleres. I tillegg blir grunnmuren i Kranveien 1-15 etterisolert spesielt pga kalde gulv i vinterhalvåret og for å forbedre inneklima. Inngangspartiene og grønarealet som blir berørt vil bli istandsatt innen 17.5.2015. Utbedringen finansieres over ordinær drift.
2016-2017	Vindusutskiftning	På Generalforsamling våren 2016 ble det vedtatt totalrehabilitering av borettslagets vinduer og verandadører. Palmgren ble valgt som entreprenør. Prosjektet har en kostnadsramme på 24.2

		millioner og skal ferdigstilles i 2017.
2015-2017	Våtromsrehabilitering lavblokk	Oppstart av våtromsrehabilitering: På den ekstraordinære generalforsamlingen 27.2.2014 ble det vedtatt våtromsrehabilitering av lavblokkene i borettslaget. - Forslag B: Grunnpakken inkl. tilleggspakke 1 ble vedtatt. - Felleskostnadene (kat. 01) øker med 6 % 1.1.2015 og 5 % 1.7.2015 som følge av vedtaket om våtromsrehabilitering av lavblokkene. - Det ble vedtatt på ordinær generalforsamling 21.5.2014 at borettslaget skal tiltre IN-ordningen når våtromsrehabiliteringen er avsluttet.
2015 - 2017	Bunn- og uttrekksledninger	Bunn- og uttrekksledninger: TT Teknikk forestår rørfornying av bunn og uttrekksledninger.
2014	Planlegging av våtromsrehabilitering	
2014	Rehabilitert tak på inngangspartier	
2014	Rehabilitering av gangveier	
2014	Ny drenering med kantstein, kummer m.m.	
2014	Nye motorvarmere installert	
Arbeider eldre enn 10 år er ikke tatt med.		

Solgte leiligheter i 2023

Prom	Etasje	Sist solgt	Totalpris m/fellesgj.	Antall rom	Omsetningshastighet
54	8	18.09.2023	3 770 686	1	9
53	9	13.10.2023	3 970 686	2	31
55	5	07.08.2023	4 196 392	2	10
34	9	26.07.2023	3 343 242	2	51
34	11	29.03.2023	3 515 319	2	12
34	12	06.03.2023	3 426 000	2	15
68	1	23.11.2023	4 449 326	3	12
68	2	06.11.2023	5 103 330	3	8
69	1	06.11.2023	4 899 708	3	24
69	1	28.09.2023	4 751 367	3	8
70	3	25.09.2023	4 258 038	3	6
70	3	18.09.2023	4 208 038	3	10
70	4	05.09.2023	5 708 461	3	11
70	2	27.08.2023	4 758 441	3	21
69	3	14.08.2023	5 304 131	3	10
69	3	13.06.2023	4 955 031	3	11
69	4	09.06.2023	5 080 033	3	5
69	4	15.05.2023	4 492 394	3	9
69	3	15.05.2023	4 842 395	3	9
69	3	10.05.2023	4 602 850	3	12
70	4	26.04.2023	4 346 962	3	19
69	2	18.04.2023	5 117 865	3	10
69	2	17.04.2023	5 143 300	3	12
69	3	17.04.2023	5 553 295	3	8
69	3	31.03.2023	4 418 562	3	8
70	4	06.03.2023	4 708 000	3	51
70	2	06.02.2023	4 733 000	3	9

Bjørg Løvlien
Kranvn. 6 – leil. 107

Til styret i Solrabben borettslag

GENERALFORSAMLING 2024 - SOLRABBEN BORETTSLAG

Jeg ønsker følgende behandlet på årets generalforsamling:

Styrets arbeide.
Det er forunderlig å oppleve hvordan det nåværende styret under Cathrine Mikkelsen fungerer i forhold til praksis fra årtiers ***tidligere styreledelse.*** Dette ut fra at styret nå totalt avholder oss beboere fra noen form for inkludering i hvordan vi vil ha det her i borettslaget. Ved vegring fra å avholde åpne, fysiske årsmøter synes en ny, ukjent og svært destruktiv styreform tatt regi, helt ukjent i vårt tidligere så åpne og gode bomiljø. For å nevne noe:

1) **Blokkene**: Total endring av blokkenes fasader med glassdører som flere er flomlyst døgnet rundt, med ubehag i mørketid, butikk- og institusjonspreget, synes flere. Ville neppe fått tillatelse til kjøp hvis fremlagt på forhånd! Blir man utestengt en sen nattetime, er det ifølge Mikkelsen bare å ringe brannetaten. Det har jeg gjort, og fikk til svar at da må man ha inngått en avtale med Brann- og Redningsetaten. Er slik avtale inngått, og evt. når? Kostnad? Forlanger svar her, og ved alvorlig strømbrudd? Hva da? Mikkelsen nevnte at man også kunne tilkalle styret, så da må liste m/tlf.nr fremlegges. **Driftsikre nøkler** ville løst alle problemer vi nå er påført! Fasadevask i oktober, sterkt frarådet av utførende firma. Ikke tatt til følge av Mikkelsen, dermed total fiasko og til hvor stort økonomisk tap?
2) **Miljø:** Absurd valg av ***batteridrevne postkasser***. Hva med miljøet (1.592 stk. batteriavfall pr. år) og også utgifter for beboerne ved stadig kjøp av batterier. Hvorfor er nøkler nå et problem? Hverken skade på miljø eller økonomi, så her har styret gjort en grov og kostbar bommert for både miljø og økonomi!
3) **Digitalisering:** Ved innføring av Vibbo har dessverre styret glemt at informasjonsplikten fortsatt gjelder for den 10%-andelen beboere som ikke er der. I og med at fysisk oppmøte ikke synes å passe dette styret, er det også et demokratisk problem for beboere som ikke er på Vibbo/nett. For å stemme må navn oppgis på papir, og slik sett krenkes personvernet. Etter kontakt med Datatilsynet forlanges det at styret nå gir en utførlig rapport på hvorfor sedvanen med fysisk oppmøte ikke følges når ingen pandemi lenger truer?
4) **VARA**: Tidligere nestleder Haugsmoen har trukket seg og Harket valgt som ny. Det som er interessant å få informasjon om er: Hvem har tiltrådt styret som erstatter etter Harket? Styret må da være kjent med at det er 1. vara som straks skal tre inn som erstatter for å få fulltallig styre, mens 2. vara trer inn som 1. vara, osv. Det er derfor disse 3 velges, og de skal **brukes!!** Hva ligger evt. bak hvis vedtektene ikke er fulgt? Ber om forklaring. Eller er det som enkelte hevder, mer penger på de gjenværende 4? Det hemmelighold vi nå opplever skaper stor irritasjon og utrygghet på hva som egentlig foregår her!
5) **Sparing:** Hvorfor er sparepærer installert når disse lyser dag og natt i flere oppganger? Med høye strømpriser viser dette en total likegyldighet for hva det medfører for lagets økonomi. Styret har økt fellesutgiftene betydelig i løpet av kort tid, og mere blir det nok når **Selvaag,har vært rundt og undersøkt dørene med fotoapparat og kniv,** ikke laser. Hevdet hos enkelte at det ikke er dørene, men «fyllmassen» rundt som inspiseres. Så det dyre dørskiftet – dører som visstnok allerede er bestilt – virker da rett og slett som styret har gitt Selvaag carte blanche. Hvorfor Firesafe med sin kunnskap ikke engang ble bedt om å møte på det såkalte infomøtet, hvor Selvaag av alle ting ga info som **Firesafe ikke finner korrekt eller gjenkjennelig!** Det er høyblokka de har fremhevet **som hastesak!** At Mikkelsen handler i hastverk som **virker panikkartet** av dørkjøp til lavblokkene, må vel sies å være irrasjonelt når det er høyblokka som krever handling. Så husk at det er i høyblokka med **12 etasjer og hundrevis av beboere som virkelig haster og krever handling iflg. Firesafe mht. brann-sikkerhet!** *Ikke feil på 80-90% av dørene iflg info, så bestilling av nye på billigsalg, uakseptabelt sløseri!!*
6) **Feil/mangler:** I Kranvn. 2/4, 6/8 og 10/12 er **inngangspartiene feilmonterte**, jfr. «gullrekka,og likeledes er de 6 nr.skiltene som er fjernet - de som skal ses fra gaten - ikke replassert! Dette fratar oss bl.a. muligheten til å benytte de «rosa bussene», da sjåførene ikke finner oss. Jeg har spurt om dette i månedsvis, noe styret virker totalt uinteressert i. Gidder ikke engang å svare meg, selv etter purringer. Problemer med drosjer også.
7) **Ber Gunn Hege Andøl nå forklare hvorfor årsmøtevedtak ihht. beboermøter ikke lenger respekteres!** Helt vettløst hva hun uttaler: «*Jeg er i utgangspunktet enig med deg i at man med fordel kunne skille mellom infomøter og beboermøter, men det er altså ikke slik at* ***NOEN*** *kan hevde at styret ikke kan lage en agenda forut for et beboermøte. Det kan styret gjøre. Beboerne kan også melde inn saker.*». Jeg er ikke **NOEN** det henvises til her, men borettslagets **høyeste myndighet!**
8) Styret anmodes om å sette seg inn i vedtekter for Solrabben Borettslag, spesielt § 9 – Styret, og likeledes vedtak om at svar skal gis innen tre uker!
9) **Oppslagstavler med lås installert**. Hvorfor fordyrende tavler med lås? Våre oppslag trenger ingen lås, og har dere glemt sparingen Mikkelsen fremholdt som **så** viktig under blomsterkjøp? Jeg er oppriktig forbannet over

det udemokratiske styresett vi nå stadig ser i planleggingen av Solrabbens fremtid, ved siden av ekstrem pengesløsing! Fullt brukbare tavler *kastet som søppel*, men de var selvsagt uten *lås* da.

10) **Brannsikkerheten:** Det er styret i borettslag og sameier som er ansvarlig for at brannforskriftene følges i både boenheter og fellesrom, også HMS og all internkontroll, og alt skal dokumenteres skriftlig! Dette har vært særdeles vanskelig å få kontroll på her under dette styret. Utskifting til nye brannslukningsapparater skulle vært gjennomført for lengst, noe nåværende styret nærmest har frasagt seg ansvaret for, men dette har det ansvaret for!! Søk hjelp fra tidligere styreleder, som alltid har taklet dette til ikke å bli problem for oss beboere! Har hverken bedt demente eller beboere med kognitiv svikt å kontakte styret, for da gikk alt med sikkerhet på skinner, men hva foretar dette styret seg nå? Gitt blaffen og lagt alt til side? Dere har det **fulle ansvaret,** så det er her ***det haster*** med effektuering, ikke med dører på billigsalg!!
11) Hvor er **Kontrollnemda** som ikke ser ut til å reagere på den pengesløsing i særklasse som nå foregår?

Den opptreden både Mikkelsen og Andøl utviste under det såkalte beboermøtet i Oppsal Arena i 2023 hvor jeg var tilstede, viste med all tydelighet at ingen av dem har begrep/forståelse som samsvarer med det årsmøtevedtak som pålegger styrer å avholde beboermøter som borettslagets høyeste myndighet – generalforsamlingen – enstemmig har bestemt! Andøl stående foran meg, rød i toppen bjeffende ut sin misnøye og Mikkelsen «sånne spørsmål passer ikke her», uten at jeg hadde fått fremlagt noe som helst. Dette hisset opp de som var igjen, som skrek til meg «din egoist», hvorpå Mikkelsen avbrøt hele møtet etter ca. 20 min. Uhyrlig at et styre blander seg slik inn i et beboermøte, det skal kun tilrettelegge og svare på spørsmål, men som alt annet Mikkelsen & Co. foretar seg, meldes det visstnok alltid i ettertid på Vibbo om svært vellykkede møter, selv etter utidig inngripen fra styret og avslutning etter ca. 20 min. - så da så!

Vi er et lite samfunn, men dog med lover og vedtekter som et styre har å følge. Er forståelig at personer som føler de har en noe «anonym» tilværelse kan innbille seg og føle de nå får makt over andre, men det er for dem «dessverre» ikke tilfelle. Her er det årsmøtevedtak de plikter å forholde seg til og fremfor alt **respektere.** Mange som får et slikt tillitsverv føler stolthet, mens altså noen få makt!

For å anskueliggjøre – dette uten sammenligning forøvrig: I Norge har vi en regjering som må følge et stortingsflertall uansett egen mening. Hvis det fravikes, mistillit og fjerning! Dette gjelder overalt hvor det finnes regler om styre vs stemmegivning. Jeg gir denne forklaring så Andøl og Mikkelsen skal begripe forskjellen på hva de opplever som **NOEN** som ikke kan bestemme over Andøl og Mikkelsen.
Fikk en helt ubegripelig sms fra styret, hvor jeg nærmest angripes for å ha en «åpenbar og dramatisk bekymring», når de hevder at «det går over stokk og sten» og ikke bare det det «går i saus» for styret også, er det nok flere enn meg som blir «åpenbart bekymret»! Er det ikke normalt at oppegående beboere blir bekymret over slike problemer i et styre? Her i borettslaget kan et styre ta kontakt med beboere, som ofte består av fagfolk innen de fleste håndverksyrker og likeledes «boklærde», så de bør derfor gjøre seg bruk av råd fra dem, slik styrer tidligere har gjort ved å avholde f.eks. beboermøter. Men Mikkelsen & Co. ser ut til heller å «forundre seg frem til løsninger» som hittil har kostet Solrabben og dets beboere dyrt!. Likeledes Selvaag som rådgiver, en kommersiell aktør som jakter profitt!

Det at dette styret ikke informerer på en skikkelig måte hva det bedriver, gjør jo sitt til at utryggheten sprer seg. Dette gjelder hjemmene våre, det eneste trygge for de fleste i en ellers utrygg verden, med dyrtid som omfatter alt fra strøm- og matutgifter samt andre levekostnader. Her kastes fullt brukbare gjenstander, som igjen skaper problemer for både miljø og økonomi!! Når jeg i den forbindelse påpeker sløsingen overfor styret, ja da reagerer jeg altså «åpenbart dramatisk».
Hvorfor har styret så vanskelig for å besvare spørsmål fra beboere? Dette skal **besvares innen tre uker ihht vedtak.** Svarene skal være forståelige, ikke meningsløse og totalt uforståelige som hevdes fra de få som visstnok har fått svar.

Ved at all varme og trygghet mellom styret og beboerne nå har kjølnet til en isnende, giftig atmosfære, vil jeg slutte meg til tidl. H-statsråd Tina Bru som i sinne og fortvilelse utbrøt: «Nå er det faen meg nok»! Helt enig, våkn opp, forstå alvoret!

Forslag til vedtak: Det må presiseres at Solrabben Borettslag snarest trenger et styre som forstår at vi ønsker en mer åpen og naturlig nærhet mellom beboere og styret. Ikke den mer og mer autoritære styreformen vi nå opplever. Det digitale «mørket» vi har hatt i flere år har skapt uro og mistrivsel. Vi har også mistet fellesskapet med nye beboere. Vil ha et styre som har respekt for beboeres deltakelse i forming av hvordan vi vil ha det her, med andre ord gjeninnføring av demokratiske prinsipper som har vært dypt savnet! Vi trenger at fysiske møter avholdes, slik at nye og «gamle» beboere treffes til diskusjoner og fellesskap igjen! Selvaag har vært en kostbar rådgiver i sin jakt på profitt, bør nå byttes ut.
Styrets innstilling til forslag til vedtak bør være saklig begrunnet!

Oslo, 1. mars 2024.

Bjørg Løvlien

0134 Solrabben borettslag. Valgkomiteen innstiller følgende personer:

A: Som leder for to år foreslås:

Navn: Jacob Harket Adresse: Kranveien 21

B: Som styremedlem for to år foreslås:

Navn: Lars Bjørnstad Adresse: Kranveien 17

Navn: Bente Jordin Adresse: Kranveien 33

C: Som styremedlem for ett år foreslås:

Navn: Jimmy Phan Adresse: Filerveien 10

Navn: Bente Rystad Adresse: Kranveien 17

D: Som varamedlemmer for ett år foreslås:

Navn: Trine Lise Aikio Adresse: Kranveien 17

Navn: Thore Kyllerud Adresse: Filerveien 10

Navn: Elin Fosheim Adresse: Filerveien 16

Som delegater (1 representant med vara) til OBOS generalforsamling foreslås det at styret velger disse innad i styret etter konstituering.

F: Som kontrollnemd for to år foreslås:

Navn: Anna Nordstrand Adresse: Filerveien 10

Som kontrollnemd for ett år foreslås:

Navn: Petter Myhre Haugen Adresse: Kranveien 37

Dato: Valgkomiteen for Solrabben borettslag

Wenche Fjeld Tellefsen Kjersti Olsen Inger-Lise Østhagen

0134 Solrabben borettslag

Kontrollnemda innstiller følgende personer:

Som valgkomite for ett år foreslås:

Navn: Wenche Fjeld Tellefsen	Adresse: Filerveien 10
Navn: Kjersti Olsen	Adresse: Kranveien 37
Navn: Inger-Lise Østhagen	Adresse: Kranveien 37

Dato: 11/3-24 kontrollnemda for Solrabben borettslag

Anna Nordstrand

Lars Klepp Thorbjørnsen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 21.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 24.05.24
Selskapsnummer: 134 **Selskapsnavn:** Solrabben Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Håkon Villanger Fiskeseth er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Torstein Skaar og Tina Hamilton

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorar til styret

Styrets godtgjørelse settes til [550.000]

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Det foreslås at valgkomiteen mottar honorar på kr 24.000.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Fastsettelse av honorar til kontrollnemda

Det foreslås at kontrollnemda honoreres med kr 6000, dersom de leverer rapporten for 2023 til generalforsamlingen.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forslag om fast justering av felleskostnader.

Felleskostnader for borettslaget justeres ordinært med endring i folketrygdens grunnbeløp ("G") hvert år.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Plan for gjennomføring av alle foreslåtte tiltak i brannrapporten

Generalforsamlingen ber styret legge frem en plan for gjennomføring av alle foreslåtte tiltak i brannrapporten for generalforsamlingen, senest ved ordinær generalforsamling 2025

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Forslag om fast justering av parkering

Leie av parkeringsplass i borettslaget justeres ordinært med endring i folketrygdens grunnbeløp ("G") hvert år.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Justering av leie for parkeringsplasser

Forslaget er basert på prinsippet om at de som drar nytte av en bestemt fasilitet, også bør ta en større del av de tilknyttede kostnadene. Leiepris for plasser som ikke bruker lader beregnes etter prisstigning fra etableringen i 2012, som utgjør 40,6 % (https://www.ssb.no/kalkulatorer/priskalkulator). Ny leiepris settes til kr 140/mnd. Leiepris for plasser som bruker lader beregnes etter prisstigning fra 2021, som utgjør 13,7 % (https://www.ssb.no/kalkulatorer/priskalkulator). Ny leiepris settes til kr 455/mnd.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Forslag om å endre kostnad for parkering

Parkeringsavgiften økes like mye som felleskostnadene har vært justert siden nåværende leie av parkeringsplass ble fastsatt.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Oppsigelse og endring av alle leiekontrakter av parkeringsplasser i Solrabben borettslag

Styret ber generalforsamlingen om mandat til å si opp alle leieavtaler på parkeringsplasser, og inngå nye leieavtaler med oppdaterte vilkår. Det er en forutsetning at alle med nåværende kontrakter vil få tilbud om sin parkeringsplass.

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Brannslukkere

Nye brannslukkere anskaffes til andelseierne.

☐ For

☐ Mot

Sak 15 Endring av husordensreglene "Generell forhold"

Det er lov med bruk av gassgrill på balkong, dog er det en selvfølge at man følger grillens instruksjoner, og viser god naboskikk ovenfor naboer under grilling

☐ For

☐ Mot

Sak 16 Egenskaper ved møtelokaler

Egenskaper ved møtelokalene godt inneklima og ventilasjon bruk av mikrofon og helst teleslynge lett adkomst for rullestolbrukere og de som er dårlig til bens et lokale som innbyr til og legger til rett for dialog

☐ For

☐ Mot

Sak 17 Barnevogngarasje

Solrabben borettslag kjøper inn barnevogn garasjer

☐ For

☐ Mot

Sak 18 Innkommet forslag fra Bjørg Løvlien

Generalforsamlingen tar innspillene til forslagsstiller og styrets kommentarer til etterretning.

☐ For

☐ Mot

Sak 19 Informasjonsmøter og beboermøter - Ett møte

Informasjonsmøter og beboerøter blir ett møte.

☐ For

☐ Mot

Sak 20 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Jakob Harket

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Benthe Jordin
- [ ] Lars Bjørnstad

Styremedlem velges for ett år (kun 2 skal velges)

- [ ] Bente Rystad
- [ ] Jimmy Phan

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Elin Fosheim
- [ ] Thore Kyllerud
- [ ] Trine Lise Aikio

Valgkomite (kun 3 skal velges)

- [ ] Inger-Lise Østhagen
- [ ] Kjersti Olsen
- [ ] Wenche Fjeld Tellefsen

Kontrollnemda (kun 1 skal velges)

- [ ] Anna Nordstrand

Kontrollnemda (kun 1 skal velges)

- [ ] Petter Myhre Haugen

Varamedlem Kontrollnemda (kun 1 skal velges)

- [ ] Benkeforslag. Cathrine Mikkelsen
- [ ] Benkeforslag. Erlend des Bouvrie, Kranveien 17

Sak 21 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] . Styret gis fullmakt til å delegere dette under konstituerende møte.

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] .. Styret gis fullmakt til å delegere dette under konstituerende møte.

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Solrabben Borettslag

Organisasjonsnummer: 950084723
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. mai kl. 09:00 til 24. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 172.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Håkon Villanger Fiskeseth forvalter hos Obos

> **Forslag til vedtak:**
> Håkon Villanger Fiskeseth er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **148**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

Styrets innstilling
Torstein Skaar og Tina Hamilton

> **Forslag til vedtak:**
> Torstein Skaar og Tina Hamilton
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **144**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen om å godkjenne innkallingen.

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

Antall stemmer for vedtaket: **144**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **131**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorar til styret

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550.000.

Styrets innstilling
Styret ber andelseiere om godkjenning av godtgjørelse.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til [550.000]
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **110**
Antall stemmer mot vedtaket: **27**
Antall blanke stemmer: **35**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Det foreslås at valgkomiteen mottar honorar på kr 24.000.

Styrets innstilling
Styret ber andelseiere å stemme for.

> **Forslag til vedtak:**
> Det foreslås at valgkomiteen mottar honorar på kr 24.000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **116**
Antall stemmer mot vedtaket: **24**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Fastsettelse av honorar til kontrollnemda

Det foreslås at kontrollnemda honoreres med kr 6000, dersom det leveres en rapport til generalforsamling.

Kontrollnemda har dessverre ikke levert noe rapport for 2023. Styret mener at det burde være en forutsetning at en rapport leveres for å kunne få utbetalt honorar.

Styrets innstilling
Styret ber andelseieres stemme for

> **Forslag til vedtak:**
> Det foreslås at kontrollnemda honoreres med kr 6000, dersom de leverer rapporten for 2023 til generalforsamlingen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **117**
Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Forslag om fast justering av felleskostnader.

Fremmet av: Torstein Skår

Bakgrunn:

Økte kostnader i samfunnet som helhet gir borettslaget økte kostnader, noe som medfører økte felleskostnader. Det er ønskelig å gjøre denne økningen mer forutsigbar, både for andelseiere og styre. Ved å knytte justering av felleskostnader til folketrygdens grunnbeløp, vil en oppnå en justering uten at beboere som primært forsørges av det offentlige må bruke en større andel av sin inntekt på husleie. Dette forslaget vil ikke endre nåværende retningslinjer for ekstraordinære endringer i fellesutgifter.

Styrets innstilling
Forslaget gir andelseierne større forutsigbarhet. Styret ber andelseiere om å stemme **for forslaget**.

> **Forslag til vedtak:**
> Felleskostnader for borettslaget justeres ordinært med endring i folketrygdens grunnbeløp ("G") hvert år.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **112**
Antall stemmer mot vedtaket: **36**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Plan for gjennomføring av alle foreslåtte tiltak i brannrapporten

Fremmet av: Torstein Skår

Det nåværende styret har fått utarbeidet en brannrapport, og har begynt arbeidet med å lukke de avvikene som haster mest. Det er ønskelig at det neste styret fortsetter dette arbeidet, og at dette er forankret i et

vedtak på generalforsamling. En nylig brannutrykning til høyblokka (tørrkok) har også synliggjort viktigheten av tilfredsstillende brannsikkerhet og varslingssystem.

Styrets innstilling
Styret stiller seg positivt til forslaget og ber generalforsamlingen stemme for.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen ber styret legge frem en plan for gjennomføring av alle foreslåtte tiltak i brannrapporten for generalforsamlingen, senest ved ordinær generalforsamling 2025
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **145**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Forslag om fast justering av parkering

Fremmet av: Torstein Skår

Parkeringsinntekter er en del av borettslagets inntekter, og bør derfor justeres sammen med fellesutgifter, for å beholde fordeling av innbetaling i forhold til mottatte tjenester over tid.

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen om å stemme for forslaget. Dette vil sikre at borettslaget inntekter øker i takt med Grunnbeløp.

> **Forslag til vedtak:**
> Leie av parkeringsplass i borettslaget justeres ordinært med endring i folketrygdens grunnbeløp ("G") hvert år.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **99**
Antall stemmer mot vedtaket: **46**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Justering av leie for parkeringsplasser

Fremmet av: Maria Tengs

Saken
Det bør tas grep for å sikre en mer rettferdig fordeling av kostnadene knyttet til parkeringsplasser. 58% av boligene har ikke tilgang til parkering, og den økende renteutgiften på fellesgjelden gjør det nødvendig å implementere tiltak som tar hensyn til både nåværende og fremtidige økonomiske utfordringer.

Bakgrunn
Solrabben borettslag har 398 boliger og 168 parkeringsplasser.

Borettslaget har lån- og driftsutgifter til parkeringsplassene. På ekstraordinær generalforsamling i 2021 ble det vedtatt å anlegge ladeinfrastruktur på alle 165 parkeringsplasser, og å ta opp et felles lån på kr 4 300 000 over 25 år. Saldoen på dette lånet er kr 4 043 842 pr februar 2024. Effektiv rente er 5,54 %.

Borettslaget har inntekter for parkeringsplassene fra leietagerne. Inntekten er kr 100/mnd for plasser uten lading og kr 400/mnd for plasser med lading. Leieprisene har aldri vært justert iht. konsumprisindeksen.

Renteutgiftene på fellesgjelden for alle beboere øker. Styret har mottatt varsel om renteendring på borettslagets lån i OBOS-banken. Endringen har virkning fra 1. februar 2024. Den nominelle renten endres fra 5,45 % til 5,59 %. Ny effektiv rente blir 5,79 % (tidligere 5,74 %).

Styrets innstilling
Styret ber andelseiere om å stemme **i mot forslaget**. Man må skille på ladeboksen som er nedbetalt, og grunnleie for parkeringsplassen.

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

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **100**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Forslag om å endre kostnad for parkering

Fremmet av: Torstein Skår

Bakgrunn:
Kostnaden for leie av parkeringsplass uten elbil-lader har ikke vært justert på lang tid. For å gjenopprette en rettferdig fordeling av innbetaling til borettslaget i forhold til mottatte tjenester, foreslås det å justere parkeringsavgiften like mye som felleskostnadene har vært justert siden nåværende parkeringskostnad ble fastsatt. Leie av lader for elbil holdes utenfor. Det delegeres til styret å finne denne summen. Dersom dette er unødig arbeidskrevende, brukes endring i felleskostnader så langt tilbake som en har oversikt over at parkeringskostnaden har vært lik.

Styrets innstilling
Styret er enig med forslagstiller om at grunnleien for parkering burde økes.

Styret vurderer det slik at økning av grunnleie ligger under styrets ansvar.

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

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **79**
Antall blanke stemmer: **35**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Oppsigelse og endring av alle leiekontrakter av parkeringsplasser i Solrabben borettslag

Solrabben borettslag har 165 parkeringsplasser, som gir en dekning på 41,46 % i forhold til andeler.

Parkering har blitt en utfordring i nabolaget, og det er venteliste for å få parkeringsplass i borettslaget.

Leiekontrakten og parkeringsbestemmelsene har vært igjennom flere endringer. Disse endringene har ikke tilbakevirkende kraft. Ett av punktene som har kommet inn de siste årene er at parkeringsplassen skal benyttes jevnlig. Pr nå er det mange plasser som ikke omfattes av dette punktet, og det er parkeringsplasser som står ubenyttet over lenger tid.

Styret anser det som mest hensiktsmessig, og ikke minst da det er stor etterspørsel om parkeringsplasser, at alle plasser blir benyttet. For å kunne få gjennomført dette må alle kontrakter sies opp, deretter inngås nye kontrakter for leietagere av parkeringsplassene.

Alle som har parkeringsplasser i dag vil få tilbud om å skrive ny kontrakt på samme plassen. **Ingen andelseiere vil miste plassen de har i dag.**

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen om å stemme **for forslaget.**

> **Forslag til vedtak:**
> Styret ber generalforsamlingen om mandat til å si opp alle leieavtaler på parkeringsplasser, og inngå nye leieavtaler med oppdaterte vilkår. Det er en forutsetning at alle med nåværende kontrakter vil få tilbud om sin parkeringsplass.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **111**
Antall stemmer mot vedtaket: **30**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Brannslukkere

Fremmet av: Erlend des Bouvrie

Solrabben borettslag har i alle år hatt som praksis å anskaffe godkjente brannslukkere til andelseierne. Utløpsdatoen for brannslukkerne var november 2022, og det foreslås derfor at det anskaffes nye brannslukkere (pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver) til andelseierne. Firesafe AS tilbyr å bistå med å anbefale type brannslukkere.

Ifølge Retningslinjer for styrearbeid i Solrabben borettslag punkt 5 'Bruk av anbud/tilbud – effektiv ressursbruk' skal styret håndheve 'beløpsgrense på kr. 100 000 for å sette prosjektet ut på anbud'. Styret kan oppgi om denne beløpsgrensen overholdes ifm brannsikkerhetstiltak, inkludert ev. utskifting av leilighetsdører. Selvaag Prosjekt AS har utført forprosjektet om brannsikring (og leil. dører), og da bør selve prosjekteringen av tiltakene settes ut på anbud, jf. 'bukken og havresekken'.

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen om å stemme **i mot forslaget.**

"Den enkelte beboer skal selvsagt passe på brannvern i sin bolig. Men styret i et sameie eller borettslag har et eget ansvar for fellesarealene og bygningsmassen."
-v *Advokat Anders Leisner i Huseierne*

> **Forslag til vedtak:**

❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **77**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Endring av husordensreglene "Generell forhold"

Fremmet av: Jimmy Phan

Hei,

Ønsker å fremme et ønske om endring av borettslagets husordensregler (datert 19.05.21)

Forslag om endring av husordensregler pkt. "Generell forhold" herunder "Fasade, skilt og balkong" hvor det beskrives at det kun er tillatt med elektrisk grill. Jeg ønsker å legge frem et forslag på å tillate bruk av gassgrill i tillegg, slik som naboborettslagene (ref. Vetlandsvn brl, Godlia brl og Skøyenåsen brl for å nevne noen). Ved å tillatte dette øker dette trivsel blant beboere som ønsker dette og gjøre borettslaget mer ettertraktet i form av interesse. Ved å forby dette vil mange velge å ikke flytte inn i borettslaget, noe som igjen spiller inn på verdi og interesse for andelsleiligheter i borettslaget. Bruk av gassgrill er kontrollerbart, og heller ikke mer farlig enn en elektrisk grill. Dog er det en selvfølge at man følger grillens instruksjoner, og viser god naboskikk overfor naboer under grilling.

Mvh

Jimmy

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamling om å stemme **for forslaget.**

> **Forslag til vedtak:**
> Det er lov med bruk av gassgrill på balkong, dog er det en selvfølge at man følger grillens instruksjoner, og viser god naboskikk ovenfor naboer under grilling
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **101**
Antall stemmer mot vedtaket: **50**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

16. Egenskaper ved møtelokaler

Fremmet av: Turid Kran

Forslag til vedtak om egenskaper ved møtelokaler for årsmøter, informasjonsmøter og beboermøter

Jeg håper på tilslutning til et vedtak om følgende egenskaper ved møtelokalene

- godt inneklima og ventilasjon
- bruk av mikrofon og helst teleslynge
- lett adkomst for rullestolbrukere og de som er dårlig til bens

- et lokale som innbyr til og legger til rett for dialog

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen om å stemme **i mot forslaget.**
Dette er noe som styret og fremtidig styre må kunne ha frihet til å velge møtelokaler.

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

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **101**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

17. Barnevognsgarasje

Fremmet av: Martine Ihlen Holberg Tangen

Forslag/sak til generalforsamlingen

Barnevogn - garasje

Hei, ser mange borettslag på Oppsal, har slike "bokser" hvor man kan ha barnevogna inni. Utenfor blokka. Tenker det ikke er rettferdig for alle de som ikke har småbarn, at sportsrommet skal være overfylt av barneting (vogner, akebrett osv). Det ville vært veldig flott om man kunne hatt sånn boks utenfor, enten på kortsiden av blokken, ved inngangsdøren eller et annet praktisk sted. Har forhørt meg med andre borettslag, det finnes ulike løsninger der ute. Feks at borettslaget handler inn vogn garasjene, så betaler den enkelte andelseier som ønsker å benytte seg av det, en liten leiepris i mnd for å være med å dekke inn de utgifter det koster å kjøpe disse inn. Samt har noen venteliste ordninger, slik som med parkeringsplassene, når det ikke finnes ledige bokser i borettslaget.

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen om å stemme i mot forslaget.

Hensikten bak forslaget i seg selv er god, men forslaget må spesifiseres ytterligere vedrørende økonomi og plan for administrering.

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

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **120**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

18. Innkommet forslag fra beboer

Fremmet av: Bjørg Løvlien

Forslag ligger vedlagt.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen om å stemme **i mot forslaget**.

Styret stiller spørsmål til om hva forslaget til vedtak er.

Forslag til vedtak fremstår mer som en meningsytring fra forslagsstiller enn et vedtak for generalforsamlingen til behandling.

Styret vil kommenterer følgende:

Styret har avholdt ett informasjonsmøte i 2024, samt 2 informasjonsmøter og beboer møter i 2023. Andelseiere Forslagsstiller har ikke vært tilstede på noen av disse.
Informasjon -og beboermøte forslagsstiller refererer til ble avholdt i september 2022. Dette ble også kommentert i forslaget fra forslagsstiller som ble fremstilt på generalforsamlingen i 2023 og inneholdt mye av de samme meningsytringene.

Generalforsamlingen 2023 var en hybrid samling. Fysisk møte ble avholdt i Oppsal menighetssal. Her var heller ikke forslagsstiller tilstede.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget** ble trukket med ønske fra forslagsstiller

19. Informasjonsmøter og beboermøter - Ett møte

Det er tidligere ett generalforsamlingsvedtak fra 2010, hvor det ble vedtatt at det skulle avholdes beboermøter. "Beboermøte er ett eget selvstendigmøte, møtet skal være uformelt, og uten agenda." Teksten er hentet i fra vedtaket i 2010.

De siste årene har styret avholdt Informasjonsmøter og Beboermøter på samme dag. Informasjonsmøte avsluttes, for så å ta en pause, og så ønskes man velkommen til beboermøte.

Styret ser det lite hensiktsmessig at man skal ha egne dager for beboermøter, da det har vært lite interesse for selve beboermøte. Tilbakemeldinger fra andelseiere har vært positive til å avholde begge møter på samme dag.

Styret mener at disse møtene kan med god grunn slås sammen, men at man ved avholdelse av informasjonsmøter skal ha ett punkt som heter Beboerspørsmål / innlegg.

Styrets innstilling
Styret ber om at generalforsamlingen **stemmer for forslaget.**

Forslag til vedtak:
Informasjonsmøter og beboerøter blir ett møte.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **121**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **37**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

20. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Jakob Harket (127 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jakob Harket

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Lars Bjørnstad (122 stemmer)
Benthe Jordin (120 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lars Bjørnstad
Benthe Jordin

Styremedlem velges for ett år (1 år)

Følgende ble valgt:
Jimmy Phan (112 stemmer)
Bente Rystad (119 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jimmy Phan
Bente Rystad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Trine Lise Aikio (112 stemmer)
Elin Fosheim (116 stemmer)
Thore Kyllerud (116 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Trine Lise Aikio
Elin Fosheim
Thore Kyllerud

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Kjersti Olsen (116 stemmer)
Wenche Fjeld Tellefsen (116 stemmer)
Inger-Lise Østhagen (114 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kjersti Olsen

Wenche Fjeld Tellefsen
Inger-Lise Østhagen

Kontrollnemda (2 år)

Følgende ble valgt:
Anna Nordstrand (99 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anna Nordstrand

Kontrollnemda (1 år)

Følgende ble valgt:
Petter Myhre Haugen (103 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Petter Myhre Haugen

Varamedlem Kontrollnemda (1 år)

Følgende ble valgt:
Benkeforslag. Cathrine Mikkelsen (80 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Benkeforslag. Erlend des Bouvrie, Kranveien 17
Benkeforslag. Cathrine Mikkelsen

21. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling
Styret gis fullmakt til å velge delegatene under konstituerende møte i 2024.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
. Styret gis fullmakt til å delegere dette under konstituerende møte. (129 stemmer)

Følgende stilte til valg:
. Styret gis fullmakt til å delegere dette under konstituerende møte.

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
.. Styret gis fullmakt til å delegere dette under konstituerende møte. (122 stemmer)

Følgende stilte til valg:
.. Styret gis fullmakt til å delegere dette under konstituerende møte.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 134

Solrabben Borettslag

Velkommen til årsmøte i Solrabben Borettslag

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 18. mars kl. 09:00 og lukker 21. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/134

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Informasjonsmøte i forkant av ekstraordinær generalforsamling

Styret inviterer andelseiere til informsjonsmøte i forkant av den ekstraordinære generalforsamlingen i Oppsal arena møtesalen 14. mars kl 1800.

Her har andelseiere anledning til å stille styret spørsmål om sakene som skal behandles på møtet.

Selvaag vil også være tilstede på møtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Fullmakt til låneopptak på og finansiering av utskifting av dører i Solrabben borettslag.
5. Forslag om endring / tillegg i vedtekter §5-1 – Solrabben borettslag

Med vennlig hilsen,
Styret i Solrabben Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Håkon Fiskeseth

Forslag til vedtak
[Håkon Fiskeseth] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Torstein Skår og Tina Hamilton

Forslag til vedtak
Torstein Skår og Tina Hamilton er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Fullmakt til låneopptak på og finansiering av utskifting av dører i Solrabben borettslag.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I 2022/2023 gjennomgikk borettslaget en omfattende rehabilitering. Parallelt med denne prosessen ble det avdekket flere avvik i forbindelse med brannsikkerheten i borettslaget vårt. Avvikene ble etter hvert så mange at styret besluttet å ta grep.

Styret innhentet en tilstandsrapport fra Firesafe AS, avdeling Oslo.

Rapporten ble ferdigstilt i mai 2023. På informasjonsmøte 1.juni, ba styret om tid til å sette seg inn i rapporten, samt utarbeide en handlingsplan før rapporten ble fremlagt for andelseierne. Handlingsplanen ble presantert på informasjonsmøte 31. januar 2024. Tilstandsrapporten ble i sin helhet lagt ut på Vibbo i begynnelsen av febraur 2024.

I Firesafe AS sin tilstandsrapporten står følgende:

"1. prioritet (tilstandsgrad 3 –utbedres straks)

Punkt 7.

Det er et prosjekt i gang med å skifte ut inngangsdører til leilighetene for hele borettslaget. Skjeve dører må enten justeres eller skiftes ut til nye brannklassifiserte dører med brannmotstand EI 30 Sa [B 30]. Eventuelt dører uten klassifiseringsmerke eller uklassifiserte dører må skiftes til dører med brannmotstand som angitt."

Styret hadde i forkant åpnet for at andelseierne som ønsket å påkoste utskifting av egen dør kunne gjøre dette. Styret fikk etter hvert mange tilbakemeldinger fra beboere om dører som beboerne mente ikke oppfylte branntekniske krav. Det er kostbart å innhente rapporter på hver enkelt dør. Med såpass mange tilbakemeldinger fra beboerne om dører som angivelig ikke holdt godkjent standard, besluttet Styret i desember 2023 å innhente en tilstandsrapport for alle inngangsdører til leilighetene. Tilstandsrapporten ble utført av Selvaag Prosjekt.

Rapporten ble fremlagt for andelseiere på informasjonsmøtet i januar, og den avdekket at 95 % av leilighetsdørene må byttes, da de i varierende grad ikke tilfredsstiller dagens branntekniske krav.

Kostnadsrammen for utskifting av dører vil utgjøre inntil kr 8 millioner. For å kunne finansiere dette, må borettslaget ta opp lån.

Besluttnings grunnlaget for å skifte ut dørene er bedring av brannsikkerheten. Grunnlaget for styrets ønske om å skifte ut alle dørene samtidig, er at det vil være økonomisk gunstig for borettslaget, å gjennomføre dette som ett prosjekt samlet.

Konsekvensen av å stemme nei til dette forslaget vil få økonomisk betydning. Stemmer generalforsamlingen nei, vil styret fremdeles måtte håndtere alle henvendelser fra andelseiere om utskiftning av dører som ikke er godkjente. Dersom dørene skal skiftes ut i bolker spredt utover de neste årene i stedet for samlet, vil kostnaden for borettslaget bli vesentlig høyere.

Det er styret som stilles til ansvar i forbindelse med brannsikring av fellesarealer, inkludert inngangsdører til leiligheter. Styret har fått saken vurdert fra Obos dersom andelseierne skulle stemme mot forsalget. Obos sitt svar er følgende:

"Med styrets anbefaling om behov for tiltak som viser til innhentede fagrapporter med anbefalinger, kan vi ikke helt sa at dette skal falle tilbake på styret da, dersom borettslagets øverste organ skulle stemt ned forslaget. Hvis styret ønsker å ta opp låneopptak ved en senere anledning, tenker vi at saken må opp igjen på ny generalforsamling, da en tidligere generalforsamling har vedtatt at dører ikke skal skiftes ut."

Ett låneopptak på 8 millioner kroner vil medføre en økning i felleskostnader på 4 %

Styrets innstilling

For styret har brannsikkerheten for andelseierne en høy prioritert. Vi ber om at andelseierne **stemmer for forslaget** på ekstraordinær generalforsamling.

Forslag til vedtak

Fullmakt til låneopptak på og finansiering av utskifting av dører i Solrabben borettslag. Styret ønsker å lånefinansiere hele prosjektet og ber derfor generalforsamlingen om et lån på kr 8 000 000.

Vedlegg

1. Brannrapport Firesafe.pdf

Sak 5

Forslag om endring / tillegg i vedtekter §5-1 – Solrabben borettslag

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker en endring i vedtektene, dersom forslag nummer 1 blir vedtatt.

Bakgrunnen for forslag til endring / tillegg er for å opprettholde brannsikkerheten i borettslaget. Dersom en andelseiere bryter branntekniske krav er andelseiere selv ansvarlig for kostand ved bytte av dør. Dette vil føre til at kostnad ved bytte av dør ikke blir belastet fellesskapet i disse tilfellene.

Styrets innstilling

Styret ber andelseierne om å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

For å ivareta brannsikkerheten for alle andelseiere i fremtiden, foreslår styret følgende tillegg til vedtektene: §5-1 (9) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring/skifting av inngangsdør til leiligheten dersom branntekniske krav er brutt av andelseier. Andelseiere pikter å gjøre seg kjent med hvilke branntekniske krav som gjelder for inngangsdør til andelen.

---

1. prioritet (tilstandsgrad 3 – utbedres straks)	Kostnader (NOK)
1. Utette gjennomføringer i hele bygningsmassen må tettes med sertifiserte produkter og løsninger for aktuelle type gjennomføringer. Omfanget må forventes å være større enn det som er avdekket på befaring. Utførte arbeider som tilhører byggesaker spesielt i 2011 og 2015 der det er observert at det er benyttet uklassifiserte tetteprodukter må utføres på nytt med sertifiserte produkter av godkjent personell/foretak.	Utette gjennomføringer ca. kr. 500,.-/hull Fjerning av ikke tilfredsstillende tettinger, rengjøring og tetting på nytt ca. kr. 1000-2000,-/gjennomføring.
2. Dører til loft og kjellere som er uten klassemerker eller uten spesifisert brannmotstand må skiftes til dører med brannmotstand minst EI 60 CSa. Ståldører til bodarealer i lavblokkene er i forholdsvis god teknisk stand og kan beholdes frem til normal utskiftning. Ved utskifting må de nye dørene tilfredsstille angitt brannmotstand.	Ca. kr. 20 000,- pr. dør
3. Dører til rømningsvei skal normalt ikke ha smekklås for å sikre mulighet for tilbakerømning. I tilfellene med lavblokkene så skal personer fra bodarealene kun gå opp en halv etasje for å komme til det fri slik at det er kort vei rett ut på terreng. Bodarealene er kun ment til sporadisk personopphold slik at behovet for smekklåsfri utgang er mindre kritisk. Ved utskifting av dørene i sammenheng med elde og slitasje må nye dører ha vanlig knappevrider. Inntil nye dører er på plass må det sikres at dørene får påmontert selvlukker og at smekklåsen ikke kan låses i åpen posisjon siden de da ikke tetter skikkelig mot karm. Det kan også monteres Salto system som andre steder i borettslaget og med vanlig knappevrider på dørens innside	Påmontere selvlukker ca. kr. 5 000,-/dør
4. Dør til lite lagerrom ved inngangspartiet i høyblokka må byttes til klassifisert dør med brannmotstand EI 60 CSa.	Ca kr. 20 000,-
5. Dører til bitrapperom i høyblokka som mangler klassifiseringsskilter må skiftes til dører med brannmotstand EI 30 CSa.	Ca kr. 20 000,-/dør
6. Dørene til hovedtrapp fra korridor i høyblokka er eldre trådglassdører. Det er varierende tilstand på dørene og disse må skiftes ut til dører som både tetter skikkelig mot karm og som har spesifisert brannmotstand minst E 30 CSa [F 30 S].	Ca. kr. 20 000,-/dør Totalt ca. kr. 260 000,-
7. Det er et prosjekt i gang med å skifte ut inngangsdører til leilighetene i hele borettslaget. Skjeve dører må enten justeres eller skiftes ut til nye brannklassifiserte dører med brannmotstand EI 30 Sa [B 30]. Eventuelt dører uten klassifiseringsmerke eller uklassifiserte dører må skiftes til dører med brannmotstand som angitt.	Ca kr. 20 000,-/dør
8. Se forslag på figur 3. Forslaget innebærer å bygge EI 60 vegger der det er angitt rødstiplet linje (Vegger av betong behøver ikke å oppgraderes). Dører må inneha brannmotstand EI 60 Sa, både til vaskerom og boder/bodarealer. Forholdet vil være et søknadspliktig tiltak som må brannprosjekteres.	Ombygging må prises særskilt. Tiltaket må prosjekteres og omsøkes. Kostnader til brannkonsept og søknad ca. kr. 60 000,--. Byggekost med skifte av dører og etablering av vegger kan bli i størrelsesorden kr. 300-400 000,-

2. prioritet (tilstandsgrad 2 – utbedres innen 2 år)	Kostnader (NOK)
1. Det må etableres en EI 120 CSa dør i åpningen i kjellerplan enten mellom Kranveien 9 og 11 eller mellom 5 og 7 for å redusere arealet på kjellerplan fra 1250 m2 til under 1000 m2. Basert på bildene kan det se ut til at det er enklest å montere en dør nederst i utsparingen på bilde 1. For Kranveien 19-31 er det kun mellom nr. 25 og 27 dette blir aktuelt.	Innsetting av to branndører EI 120 CSa ca. kr. 30 000,-/dør. Tiltaket kan være søknadspliktig
2. Døren fra teknisk rom (svakstrøm) mot bodarealer i høyblokka må byttes til klassifisert dør med brannmotstand EI 60 CSa.	Ca kr. 20 000,-
3. Det må fremskaffes dokumentasjon på at heisdørene i høyblokka innehar brannmotstand enten A 60 eller E 90 [F 90].	Fremskaffe dokumentasjon: Intern kostnad
4. Brannslanger som er montert må skiltes med plogskilt og være gjenstand for årlig kontroll. Alle bodarealer må dekkes med minst håndslokkeaaparat som skiltes med plogskilt og underlegges avtale om årlig kontroll av sakkyndig personell/foretak. Gjelder både høyblokk og lavblokker.	Prises særskilt iht nødvendig og ønsket antall og type håndslokkere.
5. Røykluken i toppen av trapperom i høyblokken må funksjonstestes og kontrolleres av sakkyndig foretak minst en gang hvert år. Dersom det viser seg at funksjonaliteten ikke lenger er tilfredsstillende må røykluken skiftes. Det anbefales i så tilfelle at luken skiftes til motorstyrt luke med areal minst 1 m2 og med manuell utløsermekanisme på inngangsplanet.	Kontroll og eventuelle justeringer, vedlikehold prises særskilt. Ny luke med styring ca. kr. 70 000,- (avhenger av hvor mye ekstraarbeid som må påregnes)

Tilstandsgrad 0 – utbedres etter ønske	Kostnader (NOK)
1. Det er ikke et krav iht. BF85 eller opprinnelig byggesak, men det anbefales, spesielt for høyblokken at det installeres et heldekkende automatisk brannalarmanlegg med dekningsomfang som angitt i TEK17. Dette er et i utgangspunktet rimelig brannteknisk tiltak som gir stor grad av økt sikkerhet ved brann. Dette anbefales også for lavblokkene og at anleggene kobles direkte til brannvesenets nødmeldesentral.	Prises særskilt
2. For å ha god oversikt over brannskiller og branntekniske installasjoner og for å sikre at alle brannskiller blir tilfredsstillende vedlikeholdt anbefales det at det utarbeides branntegninger.	Ca. kr. 20 000,-/blokk

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 18.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.03.24
Selskapsnummer: 134 **Selskapsnavn:** Solrabben Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

[Håkon Fiskeseth] er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Torstein Skår og Tina Hamilton er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Fullmakt til låneopptak på og finansiering av utskifting av dører i Solrabben borettslag.

Fullmakt til låneopptak på og finansiering av utskifting av dører i Solrabben borettslag. Styret ønsker å lånefinansiere hele prosjektet og ber derfor generalforsamlingen om et lån på kr 8 000 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Forslag om endring / tillegg i vedtekter §5-1 – Solrabben borettslag

For å ivareta brannsikkerheten for alle andelseiere i fremtiden, foreslår styret følgende tillegg til vedtektene: §5-1 (9) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring/skifting av inngangsdør til leiligheten dersom branntekniske krav er brutt av andelseier. Andelseiere pikter å gjøre seg kjent med hvilke branntekniske krav som gjelder for inngangsdør til andelen.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

H U S O R D E N S R E G L E R

F O R

S O L R A B B E N B O R E T T S L A G

(Sist endret på ordinær generalforsamling 27.05.2021)

Husordensreglene inngår som en del av kontrakten. Dette vil si at brudd på husordensreglene er brudd på den inngåtte kontrakt.
Solrabben Borettslag er andelseiernes eiendom. Det er andelseierne som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av innkrevde felleskostnader. For å oppnå best mulig forhold mellom beboerne, og for å holde den høyest mulig standard med minst mulige utgifter, er det i alles interesse av husordensreglene blir overholdt.

LEILIGHETENE

Ingen leilighet eller fellesarealer må benyttes slik at man sjenerer andre beboere eller at borettslagets omdømme nedsettes.

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 08.00.

Boring i tak, vegger og gulv skal utføres før kl. 20.00 på hverdager og før kl.17.00 på lørdager.
Boring og banking eller støyende renovering/oppussing er ikke tillatt på søn- og helligdager.
Det oppfordres til at det settes opp nabovarsel ved oppussingsarbeider.

Heng opp nabovarsel dersom du skal ha fest. Vis alltid hensyn.

Prøv å unngå smelling i dører.
Sportsutstyr og barnevogner skal settes i kjelleren (Sportsrommet).
Det er ikke tillatt å legge fottøy og klær foran entredøren.
Dette også av hensyn til trappevasken.

BRANNSIKKERHET

Følg branninstruks som henger i oppgangen.

VÅTROM

Fett, olje og ildsfarlige væsker må ikke tømmes i vasker eller sluk. Skyll en gang iblant med avløpsrens for at avløpsrørene ikke så lett skal stoppes til.

Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, ring rørlegger umiddelbart. Meld saken også til styret.

VASKERIENE

Vaskeriene er et felles gode som må behandles riktig, da maskinene er kostbare.
Alle brukere skal gjøre skikkelig rent etter seg. Særlig er det viktig at lo i tørketrommelen fjernes.
Hvis ikke vaskingen er påbegynt innen 1 time etter oppstartingstid, kan hvem som helst påbegynne vask. Vet du at du skal begynne kl. 18.00 for eksempel, så heng lapp på tavlen slik at andre får tilgang til maskinene.

LUFTING

Effektiv lufting oppnår man ved å åpne vinduene, gjerne med gjennomtrekk en kortere tid hver dag og forøvrig benytte friskluftventilene.
Montering av avtrekkskanaler og friskluftventiler er strengt forbudt.
Ved røyking på balkong, vis hensyn og luft godt ut dersom den er innglasset.

Det må i hvert tilfelle foretas en konkret vurdering om røykingen er til ulempe for andre andelseiere.

KJELLERE OG LOFT

Beboer er ansvarlig for at kjellerrom og loft holdes rene og fri for søppel og skrot.

Det som tillates oppbevart i kjellerens fellesområder er gjenstander i regelmessig bruk som sykler, barnevogner ol. Andre gjenstander utenom dette kastes av styret uten forutgående varsel og beboerne kan faktureres for de utgifter som borettslaget påføres ved fjerning av det som anses søppel eller skrot.

Ved midlertitid behov for lagring for kortere perioder kan gjenstander hensettes i Sportsboden, kjeller og loftsrom. Gjenstandene må merkes med navn og dato for fjerning.

Det er ikke tillatt å oppholde seg i oppganger, kjeller eller loftsrom.

GENERELLE FORHOLD

Fasade, skilt og balkong
Det er ikke tillatt å sette opp skilt eller private antenner på borettslagets område.
Andelseier plikter å sørge for at det er korrekt navneskilt på ringeklokke ute og på postkasse.
Skjema for bestilling av skilt ligger på Vibbo, under tema ringeklokke.

Ved valg av markiser og innglassing av balkong skal styret kontaktes på forhånd.
Det gjelder krav om universelle utforming.
Det er ikke tillatt å tørke, lufte, riste eller banke tøy eller tepper på balkonger, i vinduer eller i trappeoppgangene. Dog kan det tørkes småvask under balkonghøyde.
Balkongen må ikke benyttes til sjenanse for naboene.
Grilling er kun tillatt med elektrisk grill. Vis hensyn.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt i borettslaget, informer styret på epost.
Overnevnte dyrehold er likevel ikke tillatt dersom det er til ulempe for de andre beboerne i oppgangen. Ulempen må dokumenteres.

Parabolantenner
Det er ikke tillatt å installere parabolantenner på balkonger, vegger eller hustak i borettslaget.

Søppel og avfall
All søppel skal kildesorteres og pakkes forsvarlig inn før den kastes i nedkastluken.
Kast aldri brennende ting (sigarettstumper o.l.) eller oljet avfall i sjakten.
Luken skal lukkes tett til.
Papir og papp deponeres i papirkonteineren.
Det er ikke tillatt å hensette søppel eller gjenstander utenfor kontainere/søppelbrønner eller andre steder i borettslaget.

DE YTRE OMRÅDER

Kast ikke mat ned på marken til fuglene. Det trekker rotter og mus til eiendommen.

Porttelefon
Porttelefonen er vår trygghet og sikkerhet. Det er ikke tillatt for noen beboere å slippe ukjente personer inn i oppgangene.

Bilen
Parkering og all stell av bilen/kjøretøy er forbudt på borettslagets område.
Parkeringsplassene må ikke benyttes som reparasjonsverksted.
Ledningen skal tas med og strømuttaket låses når parkeringsplassen forlates.
I sideveiene er det tillatt å stanse for av- og påstigning og av- og pålessing.
(Se egne parkeringsbestemmelser på side 4).

INFORMASJON

Meldinger fra styret til beboerne på Vibbo skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser som er en del av kontrakten.
Endringer av husordenen kan kun skje etter vedtak av generalforsamlingen.

STYRET – SAKER

Alle saker som ønskes tatt opp må sendes til styrets epostadresse:
solrabben@styrerommet.no, eller legges i styrets postkasse i Kranveien 16.

PARKERINGSBESTEMMELSER I SOLRABBEN BORETTSLAG

Parkering av kjøretøy er forbudt på borettslagets område utenom parkeringsplassene.
Det er forbudt å parkere på gangveiene i borettslaget. I borettslagets indre område (gang- og stikkveier etc.) gjelder bestemmelsen parkering forbudt. Kun nødvendig på/avlessing er tillatt.
Enhver ferdsel med bil på gangveien skjer på bilkjørerens fulle ansvar.

Bruk av horn og rusing av motor er strengt forbudt. Likeledes å la motoren gå på tomgang.

Parkeringsplassen eies av Solrabben Borettslag. Ved henvendelse til styret, kan andelseiere søke om leie av p-plass etter ventelisteprinsippet. Leieavtale inngås mellom borettslaget og den enkelte leietaker.

Ved salg av leilighet eller framleie, opphører leieforholdet og plassen stilles til disposisjon for borettslaget. Plassen skal sies opp skriftlig til styret med 1 måneds varsel med virkning fra den 1. i etterfølgende måned.

Parkeringsplassen kan bare brukes av beboere som bor i borettslaget.

Motorvarmerledning skal tas med og strømuttaket låses når parkeringsplassen forlates.

Parkeringsplassen må ikke benyttes til reparasjonsverksted. Avskiltede biler som står på parkeringsplassen vil bli krevet fjernet umiddelbart, eller tauet bort for eiers regning og risiko.

Brudd på parkeringsbestemmelsene anses som brudd på husordensreglene og kan medføre oppsigelse av leieforholdet.

El og/eller hybridbil skal kun lades på anvist plass.

Brudd på parkeringsbestemmelsene anses som brudd på husordensreglene og kan medføre oppsigelse av leieforholdet.

Parkeringsplassen eies av Solrabben Borettslag.
Leieavtale inngås mellom borettslaget og den enkelte leietaker.

Ved salg av leilighet opphører leieforholdet og plassen stilles til disposisjon for borettslaget.

Ved fremleie kan parkeringsplassen følge med fremleiekontrakten, ellers stilles den til disposisjon for borettslaget i fremleieperioden.

Avskiltede biler som står på parkeringsplassen vil bli krevet fjernet umiddelbart, eller tauet bort for eiers regning og risiko.

Parkeringsplassen kan bare brukes av beboere som bor i borettslaget.

Blir ikke parkeringsplassen brukt, vil dette medføre oppsigelse av leieforholdet for parkeringsplassen.

Parkeringsplassen må ikke benyttes til reparasjonsverksted.

Motorvarmerledning skal tas med og strømuttaket låses når parkeringsplassen forlates.

Ladbare biler

1. Venteliste

Parkeringsplassene fordeles etter gjeldene venteliste. Beboere som ønsker å stå på venteliste kontakter styret skriftlig. Alle som står på venteliste må aktivt opprettholde sin plass i køen en gang i året. Plassene fordeles etter dato for registrering. Dersom man takker nei til tilbudt plass, mister man sin plass på ventelisten.

2. Leie av p-plass for ladbare biler

Parkeringsleie for ladbar bil omfatter i tillegg drift og vedlikehold av ladestasjonen

Vedtekter

for Solrabben borettslag org nr 950084723
vedtatt på ordinær generalforsamling den 21.05.2013.
Endret på generalforsamling 01.06.2022.
Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 21.03.2024

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.
(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året mot at styret underrettes.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring/skifting av inngangsdør til leiligheten dersom branntekniske krav er brutt av andelseier. Andelseiere pikter å gjøre seg kjent med hvilke branntekniske krav som gjelder for inngangsdør til andelen.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst tre styremedlemmer med minst tre varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Kontrollnemdas årsrapport
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av leder av kontrollnemda med opptil tre medlemmer og ev. ett varamedlem
- Eventuelt valg av revisor etter forslag fra kontrollnemda
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

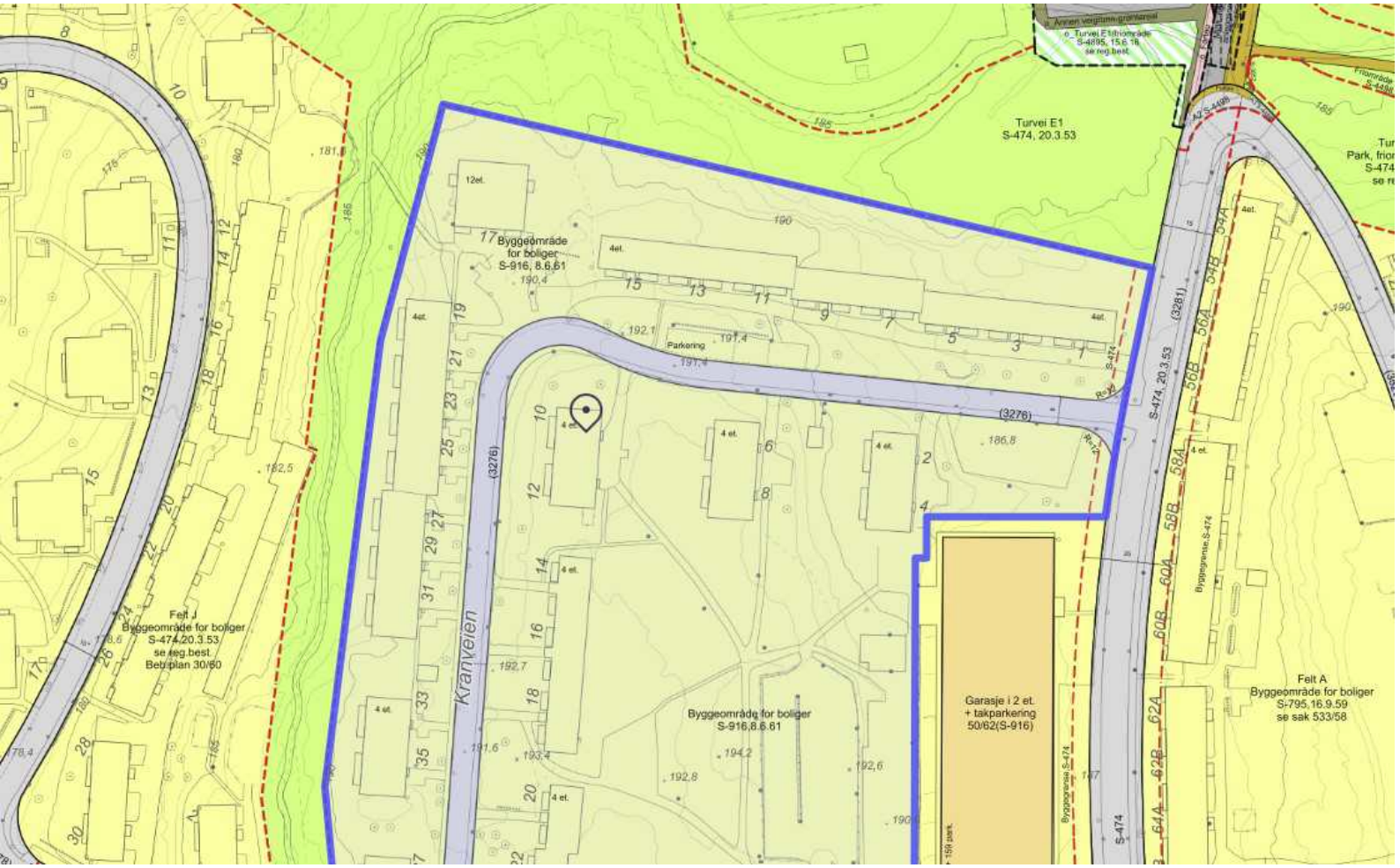
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

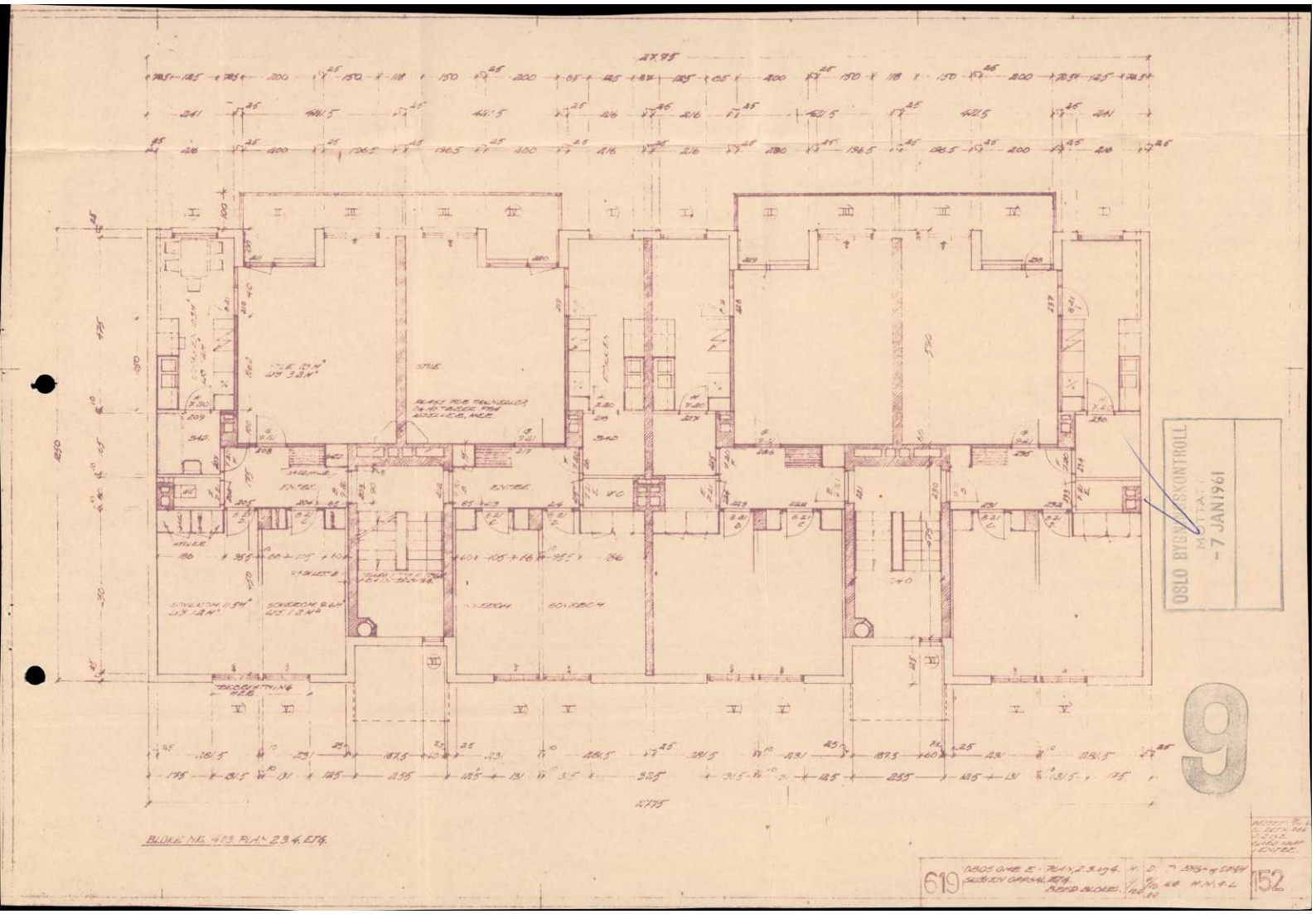
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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


Turvei E1
S-474, 20.3.53
Byggeområde
for boliger
S-916, 8.6.61
Parkering
Kranveien
(3276)
Byggeområde for boliger
S-916,8.6.61
Garasje i 2 et.
+ takparkering
50/62(S-916)
Felt J
Byggeområde for boliger
S-474,20.3.53
se reg.best
Bebyplan 30/60
Felt A
Byggeområde for boliger
S-795,16.9.59
se sak 533/58
S-474, 20.3.53
(3281)
S-474



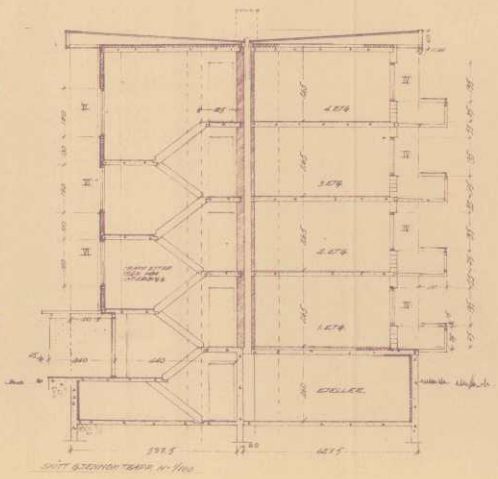
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 7 JAN 1961

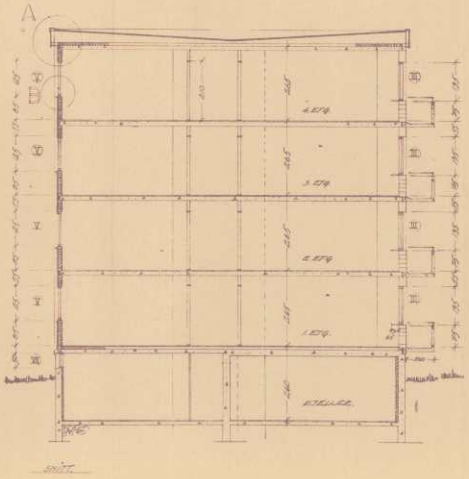
9

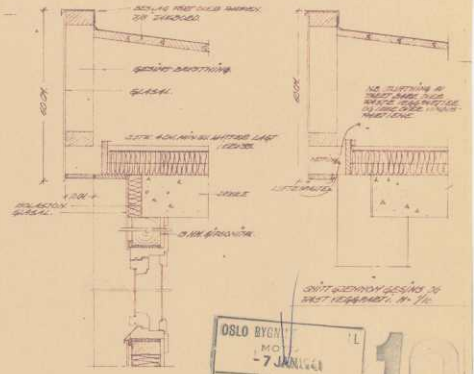
BLOKK NR. 403 PLAN 2 3 4 ETG.

619

152

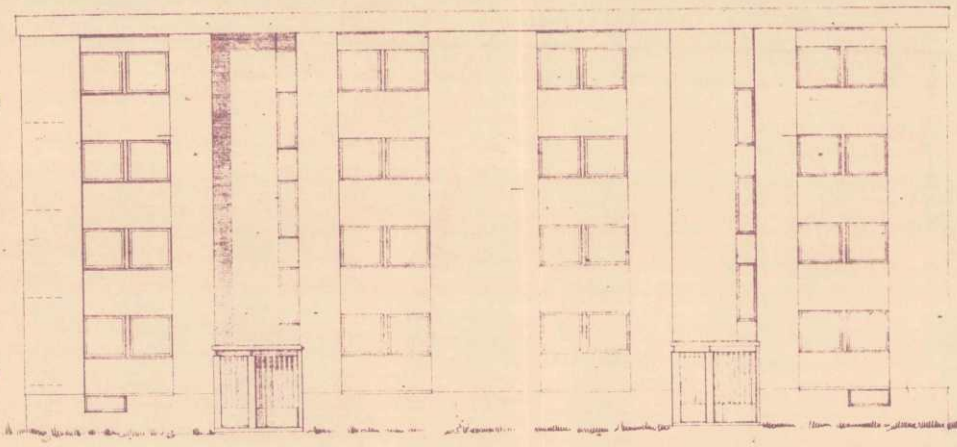


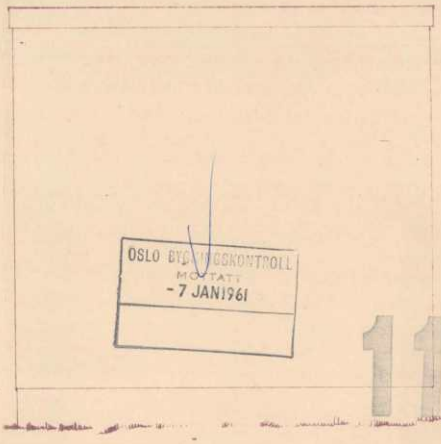




OSLO BYG
- 7 JAN

10





OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 7 JAN 1961

11

GATE.

STRANDSTRAND. SIDEN NR. 403

619							154

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

TB/VÅ.

KOPI

Oslo, den 15. nov. 1965.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr. 60/2580

Gnr. 144, bnr. 1, Kranveien 10-12, bl. 403, omr. E

Arbeidets art

Avsluttende synsforretning

Boligblokk

25/6 -- 1962.

Bygningens art

Nybygg

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag

Byggemelder

Ark.ne. Engh & Qvam, Oscarsgt. 19

Ansvarshavende

Ing. Bjørn A. Herrman, Fagbygg A/S, Kr. Augustsgt. 6, Oslo 1

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør

T. Busch

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

Skjema C-18. 2000. R. A. 4006/64.

Kranveien 10

Nabolaget Vestre Trasop/Nordre Oppsal - vurdert av 195 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Trasop skole (1-7 kl.) 584 elever, 25 klasser	6 min 0.5 km
Godlia skole (1-7 kl.) 477 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Oppsal skole (1-10 kl.) 573 elever, 34 klasser	10 min 0.8 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 529 elever, 21 klasser	21 min 1.5 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 734 elever, 38 klasser	18 min 1.4 km
Hellerud videregående skole 600 elever	22 min 1.7 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	6 min 2.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Formerveien Linje 78A, 78B	4 min 0.3 km
Godlia Linje 2, 3	11 min 0.8 km
Bryn stasjon Linje L1	9 min 3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 9.4 km
Oslo Gardermoen	38 min

BARNEHAGER

Fuglemyra barnehage (1-5 år) 90 barn	8 min 0.6 km
Østmarka idrettsbarnehage (0-5 år) 136 barn	11 min 0.8 km
Godlia barnehage (1-5 år) 36 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Oppsal	4 min
Coop Prix Oppsalstubben	11 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 2024

VARER/TJENESTER

Oppsal Senter	15 min
Boots apotek Oppsal	15 min
Tveita Vinmonopol	21 min

SPORT

Skøyenåsen ballbane	6 min
Trasop idrettspark	5 min
Feel24 Oppsal (høst/vinter 2025)	5 min
Mudo Ulsrud	23 min

«By og land, hånd i hand»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

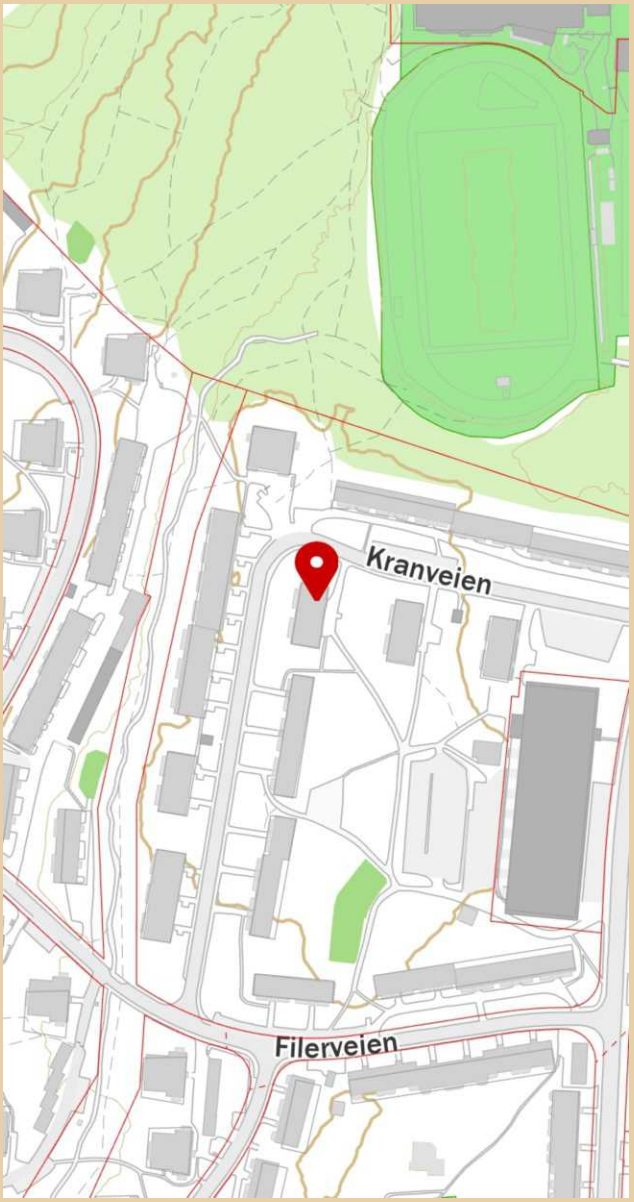
Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kranveien 10, 0684 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 1188, andelsnr. 191 i SOLRABBEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250098

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Petter Løsåmoen

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 930 59 663

E-post: petter.losamoen@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.
