PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

KRANVEIEN 14

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Informasjon fra forretningsfører

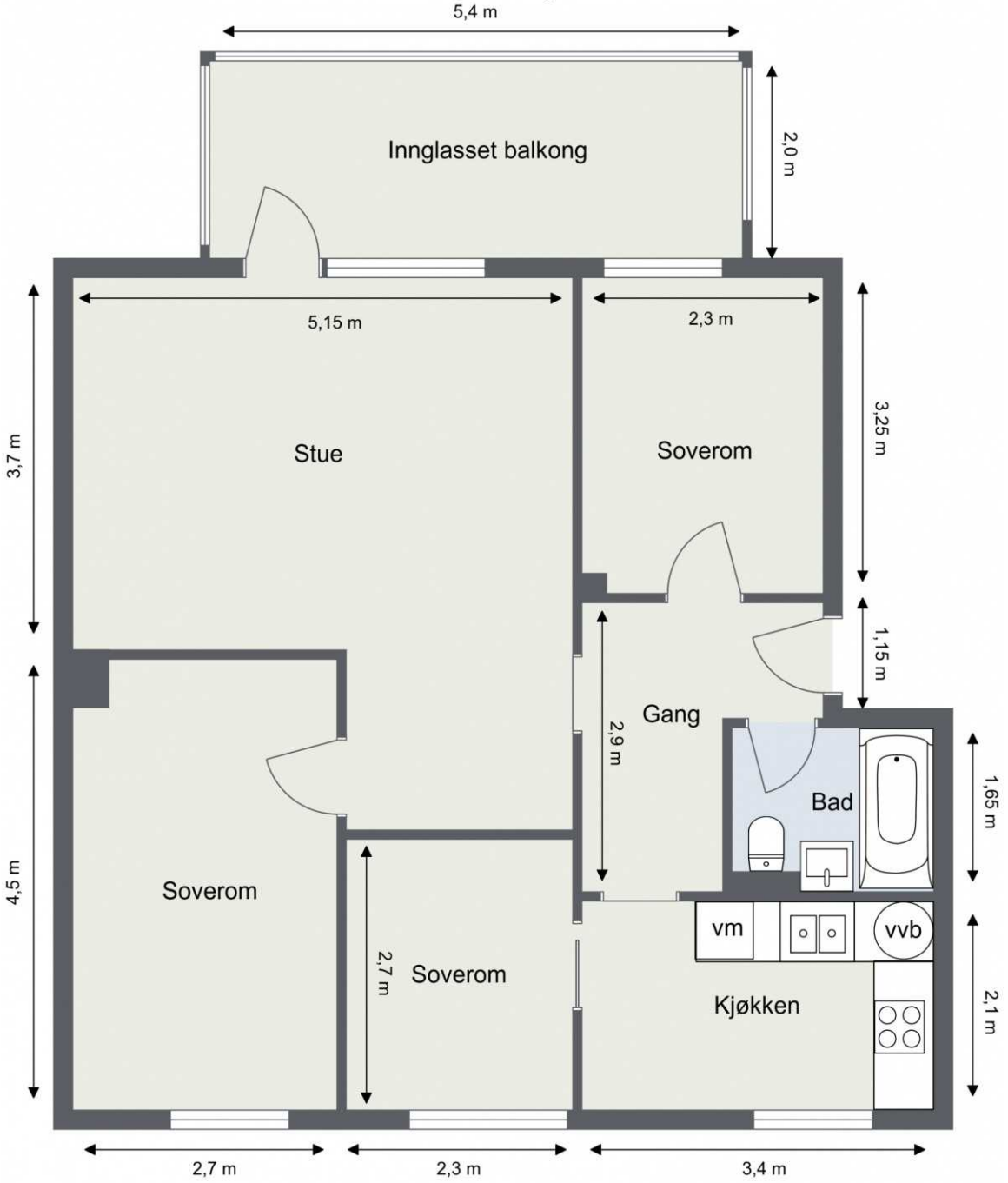
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Kranveien 14

3. Etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra leiligheten.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet 3 etasje
Kranveien 14
0684 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Gunnar Aardal
Dato: 05/03/2025

Høyenhallveien 5e
Oslo 0667
41546966
gunnar@aardaltakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:144, Bnr: 1188
Hjemmelshaver:	Ekrem Kacmaz og Anna Aleksandra Kacmaz.
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	218
Byggeår:	1962
Tomt:	50.946 m²
Kommune:	301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Anna Aleksandra Kacmaz.
Befaringsdato:	28.02.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.
Vann:	Offentlig.
Avløp:	Offentlig.
Adkomst:	Offentlig.

OM TOMTEN:
Fellesarealene er dels naturtomt og opparbeidet med gressplener.
Asfalterte adkomstveier.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 4 etasjer i tillegg til kjeller.
Støpt armert plate, fundamentert til faste komprimerte masser.
Grunnmur i støpt betong.
Etasjeskillere i armert betong.
Yttervegger støpt betong/ murverk, utvendig etterisolert og kledd med elementstein.
Flatt yttertak antatt tekket med papp.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje ihht aløder.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

ANNET:
Oppvarming: varmekabler med termostat i badegulvet. Øvrige rom oppvarmes med elektriske panelovner.
Lagring: 2 stk kjellerboder merket 338.
Parkering: biloppstillingsplasser leies ut etter venteliste og ansiennitet.
Røykvarsler og brannslukningsapparat.
Dørcalling.

DOKUMENTKONTROLL:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.
Ved eventuell avhending av eiendommen, gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
Ferdigattester og original tegning.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: fliser på badet og over kjøkkenbenkene.
Øvrige overflater av slette, malte og tapetserte plate/ betongvegger.
Tak: nedsenket platehimling med innfelt downlights på badet. Øvrige overflater av slette, malte betonghimlinger.
Det er innkasset rundt deler av taket i stuen med innfelt downlights.
Gulv: fliser på badet. Laminatgulv i gang og kjøkken. 1- stavs parkett i stue og to av soverommene.
Det siste soverommet har lakkert furugulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

2016 - 2017 Vindu og balkongdør utskiftning.
2015 - 2017 Våtromsrehabilitering.
Begge i regi av borettslaget.

FELLESKOSTNADER:

Se salgsoppgaven.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3 etasje	70		13		70	13
Kjellerboder		5				
SUM BYGNING	70	5	13		70	13
SUM BRA	88					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang, bad, kjøkken, stue og 3 stk soverom.

BRA-e:

2 stk kjellerboder.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023.
Leiligheten disponerer boder i kjelleretasjen som medfølger leiligheten.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.
BRA-b:
Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet enheten.
Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal(yttervegg) legges til arealet.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Det er pipeløp og mulighet for tilkobling av ildsted i leiligheten.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten er befart i dagslys med relativ god tilgang til vurderte bygningsdeler.
Det er ikke flyttet på møbler og inventar.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester

05/03/2025

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Heldekkende servant med 1- greps blandebatteri.
Innredning med to skuffer. Slette fronter og dempe funksjoner.
Overskap med en speildør.
Opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2016/17.
Ikke kontrollert bak badekaret.

Fukskjolder og sprekker på servant innredningen og døren. Se punkt om ventilasjon.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med 200 mm x 200 mm fliser som er lagt diagonalt.
Frittstående badekar med 2- greps blandebatteri og vegghengt dusj,

---

Merknader: Avløp direkte ned i sluk.
Ikke mulig å kontrollere fallet og fliser fullstendig pga badekaret.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca 2016.

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under og bilde.





Plast sluk med vannlås er plassert under badekaret. Slukrist anbefales montert.

Merknader: Vanskelig fremkommelighet til sluket pga frontpanelet til badekaret.
Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig uten å demontere fliser. Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, da våtsone er mot felles trappeoppgang.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller ferdigattest.
Ihht forskrift til avhendingsloven gis det automatisk Tg2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca 2015 og ukjent år.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Ikea kjøkken med benke og overskap.
Slette fronter og dempe funksjoner.
Laminerte benkeplater
Kompositt vask med skyllekum og avrenningsplate.
Integrert platetopp og ovn.
Ventilator med kullfilter.

Merknader: Innredningen er fra ca 2015.
Innredningen fremstår uten merkbare skader elller slitasje under befaringen.
Ihht TEK17, skal alle kjøkken montert etter 2018 ha installert automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskin og komfyrvakt(2010) til platetopp.
Det anbefales installert. Estimert kostnad er 12.000,-

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Dører av tre med slette og profilerte fronter.
Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 7 mm.
Høyder i leiligheten: stue og kjøkken - 2.44 m.
gang - 2.45 m.
bad - 2.22 m.
Soverom - 2.41-44 m.

Merknader: Overflatene fremstår uten merkbare skader eller slitasje utover normalt ihht alder.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vertikalhengslede og fastkarms vinduer, samt balkongdør av tre med utvendige alubeslag.
2- lag pressglass og datostemplet 2017.
Ytterdør fra 2024 av massiv tre med slette fronter.
Kikkehull og sikkerhetslås.
Brann og lydisolerende egenskaper; El 30 - db 43.

Merknader: Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Vindu på soverom ved kjøkken subber mot karm.
Utover dette er vinduer og dører funksjonstestet tilfredstillende.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no

Vestvendt innglasset balkong på 13 m².
Utkraget stål og betongkonstruksjon.
Betongdekke og søyler av stål.
Tilfarergulv av tre med terrassebord.
Dobbel stikkontakt på veggen.

Merknader: Det er målt 13 m² inkl vegg mot stue og soverom, samt 10.8 m² utvendig på balkongen.
Rekkverkshøyden er målt til 1.0 meter.
Balkongen er utover dette kun visuelt kontrollert.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca 2016 og ukjent år.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC. Se bilde.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.





Vannledninger av stål og rør i rørsystem.
Synlige avløpsrør av plast.
Hovedstoppekranen er plassert i fordelerskapet på badet. Se bilde over.

Merknader: Ihht forskrift til avhendingsloven gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.
Ihht TEK 17 skal vaskemaskin plassert på rom uten sluk lekkasjesikres.
Blandebatteriet til servanten på badet er hard og bør smøres.
Det er registrert vanndrypp på rør i fordelerskapet.
Dette bør undersøkes nærmere.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca 2010.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på antatt ca 110 liter er plassert bak benkeskap skrog på kjøkkenet.

Merknader: Ikke mulig å kontrollere berederen pga plasseringen.
Berederen er ikke lekkasjesikret ihht dagens forskrifter. Tg 2.
Berederen er fra ca 2010 i følge forrige salgsoppgave.

TG 2 6.3 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår.

Det var sist inspisert i ukjent år.

Det var rengjort i ukjent år.

Anlegget ble sist fornyet i ukjent år.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i leiligheten med friskluftstilførsel via veggventil i stuen og lufteventiler på vinduene.
Oppdrifts ventilasjon på badet og ventilator med kullfilter på kjøkkenet.
Tilluftspalte under badedøren.

Merknader: Ventilasjonen i leiligheten tilfredsstiller ikke dagens krav og forskrifter ihht avtrekk på kjøkken og bad, samt friskluftstilførsel.
Det gjøres oppmerksom på at enkelte borettslag ikke tillater avtrekk i felles kanaler.
Det er registrert fuktskjolder på innredning og dør på badet.
Eneste registrerte veggventil er i stuen. Denne er forblendet og må åpnes.
Det anbefales installert elektrisk vifte på badet og flere veggventiler i leiligheten.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang rett utenfor leiligheten.
Hovedsikring på antatt 25 ampere og antatt 7 stk kurser.

Merknader: Kursfortegnelsen må oppdateres.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Elektromateriell har en antatt levetid på 20-30 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Manglende dokumentasjon.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Manglende dokumentasjon. Manglende lekkasjesikring til vaskemaskinen på kjøkkenet. Vanndrypp på rør i fordelerskapet.
6.3	Ventilasjon
	Ikke tilstrekkelig avtrekk på kjøkken og bad, samt friskluftstilførsel generelt i leiligheten ihht dagens forskrifter.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183250050

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ekrem Kacmaz	Anna Aleksandra Kacmaz

Gateadresse
Kranveien 14

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: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 5470228

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: 183250050

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Solrabben Borettslag- Våtromserehabilitering
Arbeid utført av	S-BYGG

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Document reference: 183250050

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250050

Tilleggskommentar

I leiligheten i stua er det mulighet for å koble til peis.

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: 183250050

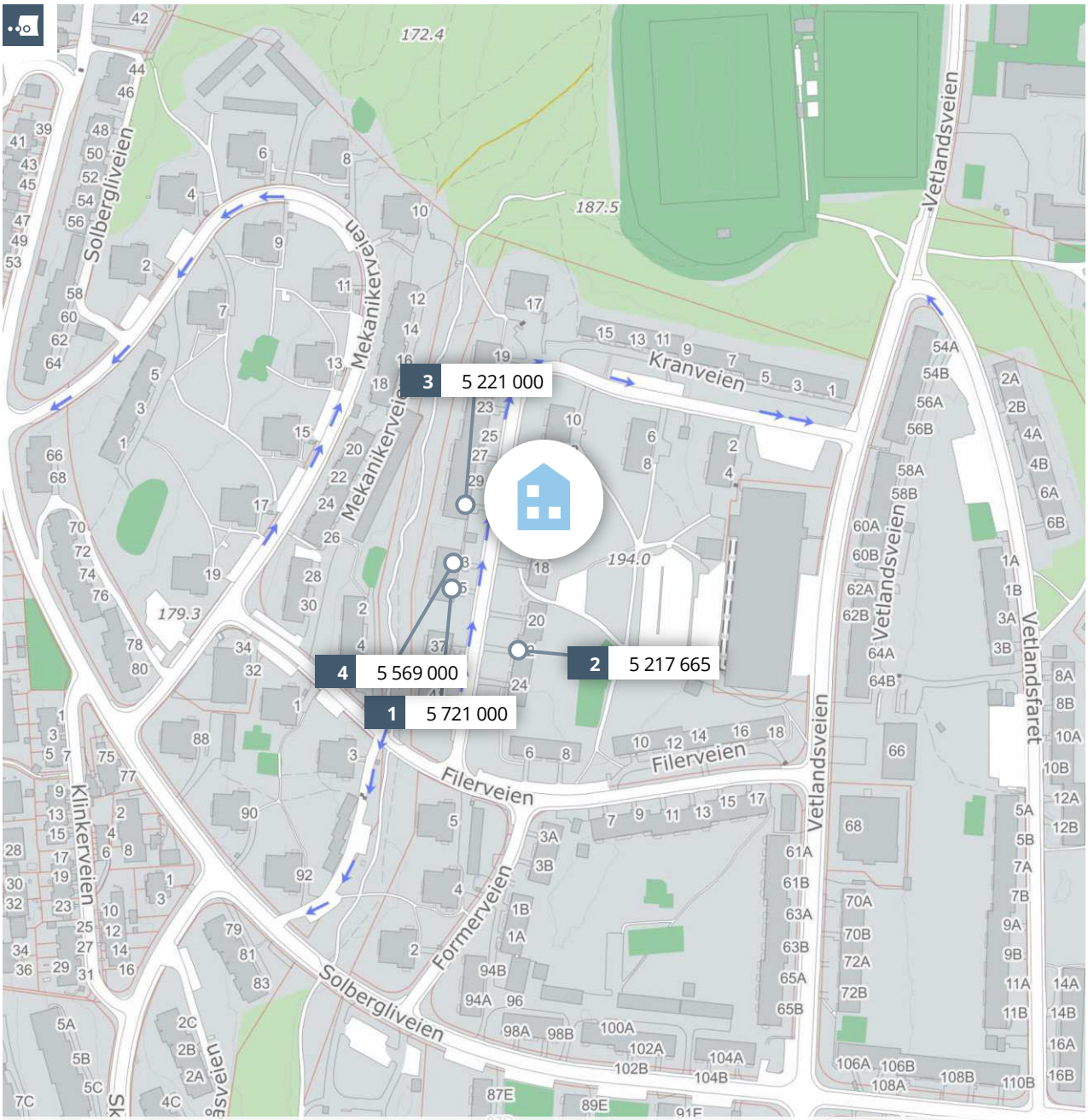
E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ekrem Kacmaz	6a412076114b1fe1b489d9e7 cc36d01e172b78c2	09.03.2025 09:13:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anna Kacmaz	82fd81ce14b7d22006a7ffb7 786b6bc149598e4b	09.03.2025 09:09:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 183250050

- 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 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 21.03.2025

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: Marius Semmerud Berg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kranveien 14, 0684 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1962

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

Verdivurdert til

4 690 000

274 000	4 964 000	70 914
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

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

Fellesutgifter	4 727
Formue	37 958
Soverom	3
Etasje	3
Balkong	

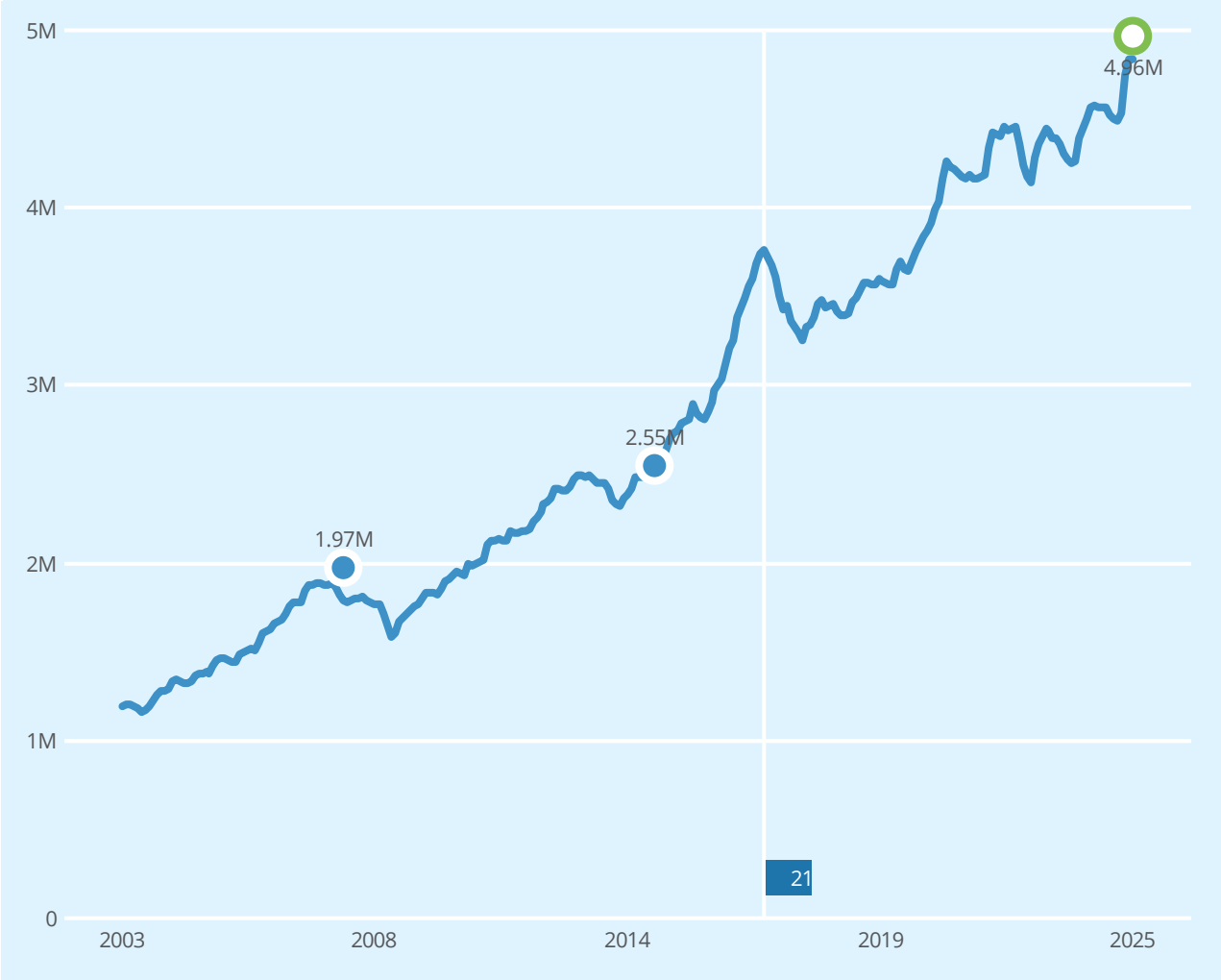
Sammenlignbare salg i nærområdet

	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 31 69 m²	1963	3. etg	2 sov	29.10.2024	4 900 000	**4 950 000**	271 000	5 221 000	**75 667**
4	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**

Lys og pen 4-roms på 70m² med stor, innglasset balkong mot vest og bad tatt i regi av brl. Nær skoler/bhg og Østmarka.

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
22.08.2014	03.09.2014	10.11.2014	2 190 000	2 500 000	48 000	2 548 000
15.11.2007	15.11.2007	03.12.2007	-	1 900 000	74 626	1 974 626

Leiligheter til salgs i Vetland vest grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

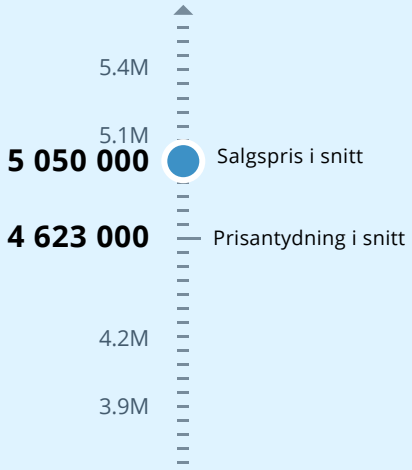


Annonsene har i snitt ligget ute i

3
dager

Leiligheter solgt i Vetland vest grunnkrets siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

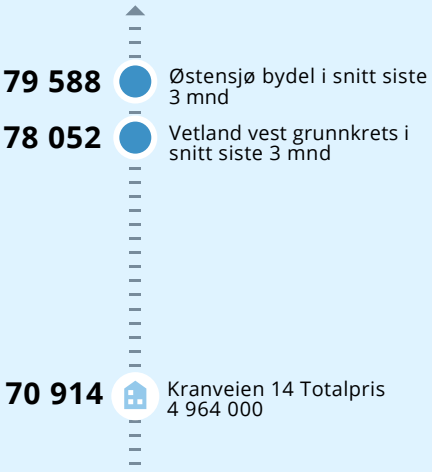


Solgt i snitt i løpet av

8
dager

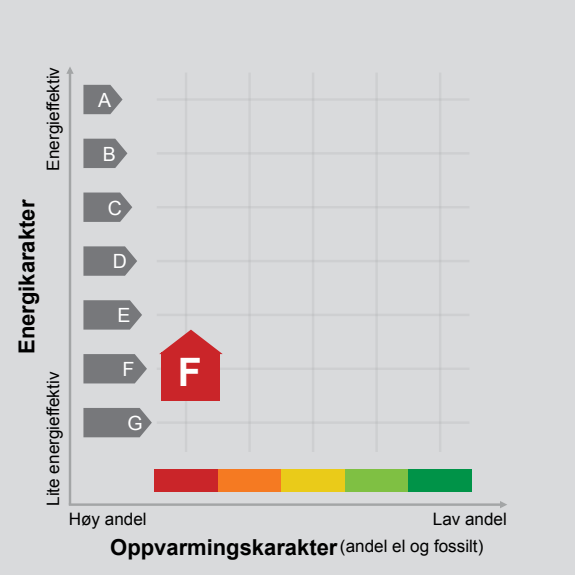
for 9.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Kranveien 14
Postnummer	0684
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1188
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80323743
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-95007
Dato	20.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

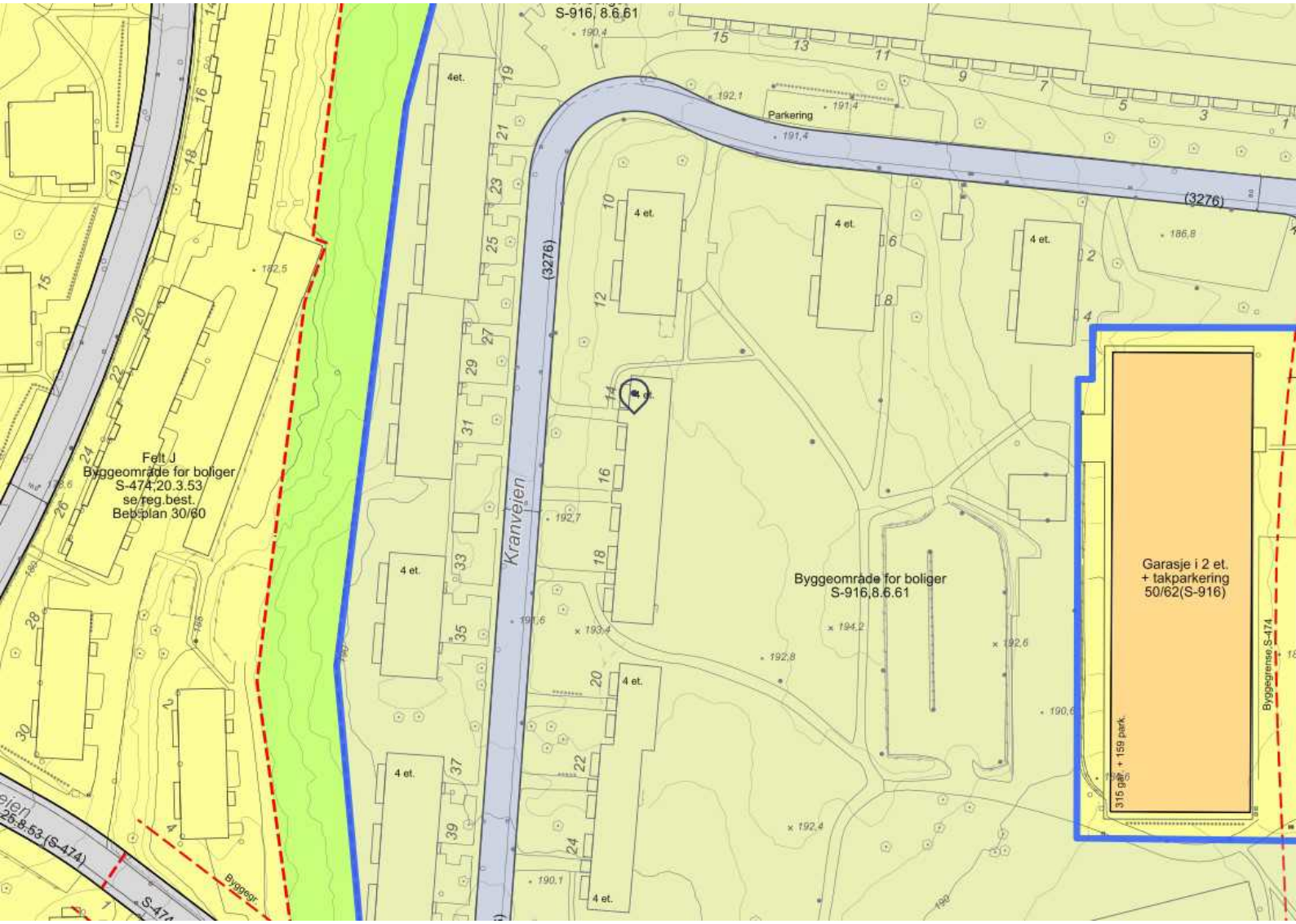
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


S-916, 8.6.61
Kranvejen
(3276)
Parkering
4et.
4 et.
Felt J
Byggeområde for boliger
S-474,20.3.53
se reg.best.
Beb.plan 30/60
Byggeområde for boliger
S-916,8.6.61
Garasje i 2 et.
+ takparkering
50/62(S-916)
Byggegrense S-474
315 gar. + 159 park.
25.8.53 (S-474)
Byggegr.


4 et.
4 et.
18


S-474
S-474



Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Madelen Auen
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: madelen.auen@privatmegleren.no

8335110 134/338 27.02.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 26.02.2025.

Boligselskap:	134 Solrabben Borettslag	
Organisasjonsnr:	950.084.723	
Andelseier:	Anna Aleksandra Kacmaz	Ekrem Kacmaz
Leieobjektnr:	338	
Adresse:	Kranveien 14, 0684 OSLO	
Andelsnummer:	218	
Borettsinnskudd:	kr 6.900,–	
Hjemmeside:	http://www.solrabben.no	

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:
- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6599359.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Rådgiver godkjenner nye andelseiere: hakon.fiskeseth@obos.no
- Boligselskapets hjemmeside: www.solrabben.no
- Energiavregning: Ja, Kranveien 17: Høyblokka har varmt vann og fyring er dekket av brenselstillegget. Dette gjelder ikke lavblokkene.
- Parkering følger leiligheten: Nei, p-plassene leies ut etter venteliste og ansiennitet. Parkeringsleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Meglere bes informere andelseiere som disponerer parkeringsplass om å si opp skriftlig til styret i borettslaget, solrabben@styrerommet.no. Det er 1 måneds oppsigelse fra den 1. i hver måned.
- Bod følger leiligheten: Ja, kjeller.
- Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling er vaktmester., vaktmester@solrabben.no. Kostnaden dekkes av andelseier. Se også borettslagets nettside www.solrabben.no.
- El-bil. På ekstraordinær generalforsamling i 2021 ble det vedtatt å anlegge infrastruktur på alle 165 P-plassene. Plassene ved atrium er infrastruktur lagt, og El-ladere installert. Lån Infrastruktur kr 4 300 000 ble tatt i 2021.
- Det ble vedtatt i generalforsamlingen 22.10.21 vedlikeholdsarbeid til kr 25 000 000. Styret regner med oppstart av vedlikeholdsarbeidet høsten 2022.
- 1. delutbetaling Lån kr 5 000 000 overført borettslaget 20.12.2022. 2. delutbetaling ca 25.3.2023 på kr 15 000 000,

- Siste delutbetaling på lånet vil være medio mai 2023.
- Det finnes en mulighet til å leie plass i et annet garasjehus (Oppsal P-hus) ved henvendelse til OBOS Forretningsbygg AS tlf 22865900 v/ Signild Fjeld.
- På ekstraordinær generalforsamling 21.03.2024 ble det vedtatt låneopptak på kr 8 000 000 til utskiftning av dører. Ta kontakt med styret for mer info.
- Felleskostnader, parkering, ladeplass el-bil, trappevask og bredbånd øker med 4,56% fra 01.01.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207431141	A	38.104.474,-	20 år 4 md.	12		Flyt	5,45%
* OBBK03-98207988332	A	3.951.561,-	21 år 10 md.	12		Flyt	5,35%
* OBOS05-98208286161	A	59.060.015,-	29 år 6 md.	12		Flyt	5,45%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.727,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	3.745,-
Nedbetaling	45,-
Trappevask	118,-
Bredbånd	114,-
Kapitalkost. lån 1 OBBK01	705,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	742,-	14.558,-	37.958,-	274.852,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK01-98207431141	103.719,-	705,-
* OBBK03-98207988332	9.929,-	65,-
* OBOS05-98208286161	159.834,-	909,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 274.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Håkon Fiskeseth Rådgiver , 0 , e-post: hakon.fiskeseth@obos.no.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 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

Barnevognsgarasje

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

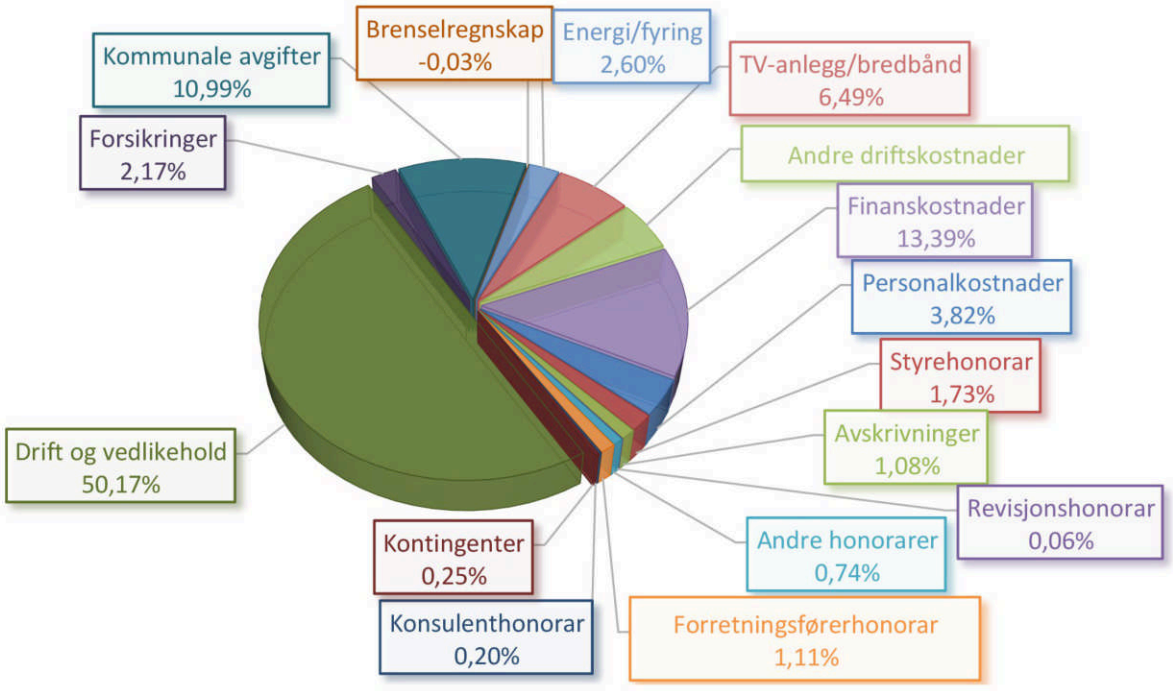
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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 brannteknisk 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.

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.

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

Kranveien 14

Nabolaget Vestre Trasop/Nordre Oppsal - vurdert av 196 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Trasop skole (1-7 kl.) 559 elever, 28 klasser	7 min 0.5 km
Godlia skole (1-7 kl.) 473 elever, 20 klasser	8 min 0.6 km
Oppsal skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	10 min 0.7 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 530 elever, 27 klasser	21 min 1.6 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	18 min 1.4 km
Hellerud videregående skole 600 elever	23 min 1.8 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	6 min 2.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Formerveien Linje 78A, 78B	3 min 0.2 km
Godlia Linje 2, 3	14 min 1 km
Bryn stasjon Linje L1	8 min 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 8.8 km
Oslo Gardermoen	39 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	12 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Oppsal	4 min
Coop Prix Oppsalstubben	11 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Oppsal Senter	14 min
Boots apotek Oppsal	14 min
Tveita Vinmonopol	22 min

SPORT

Skøyenåsen ballbane	6 min
Trasop idrettspark	6 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

—

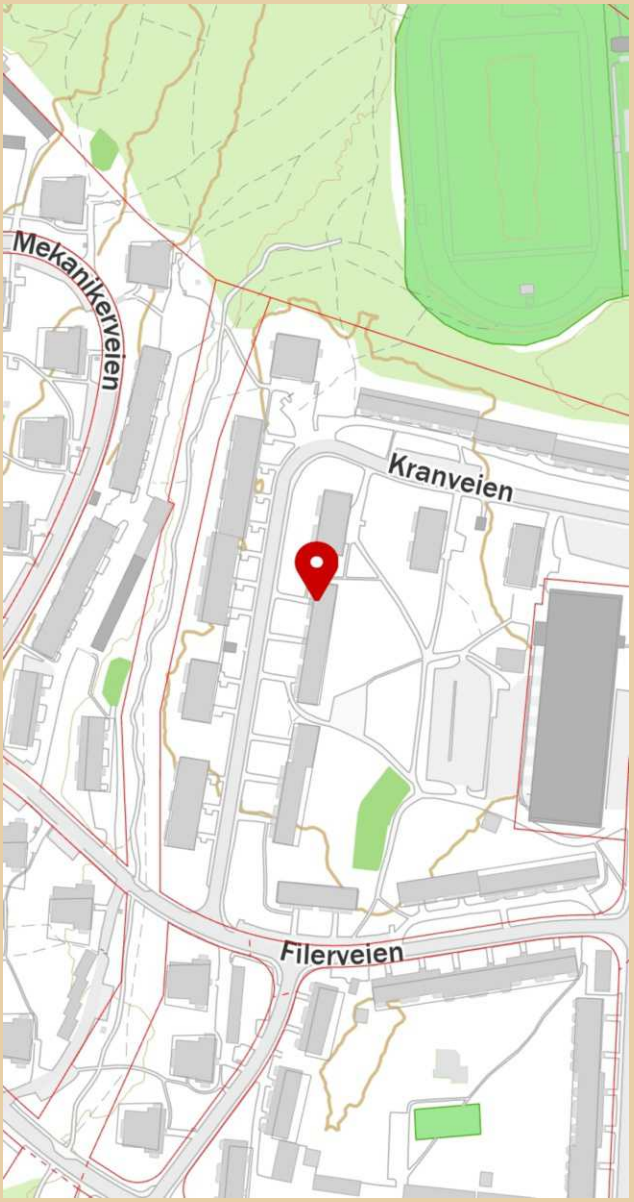
Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

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 2025

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 14, 0684 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 1188, andelsnr. 218 i SOLRABBEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250050

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 926 20 108

E-post: marius.semmerud.berg@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.
