PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

FILERVEIEN 10

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Førstesiden Energiattest

Reguleringskart

Meglers verdivurdering

Årsmøte 2025

Protokoll til årsmøte 2025

Vedtekter og husordensregler

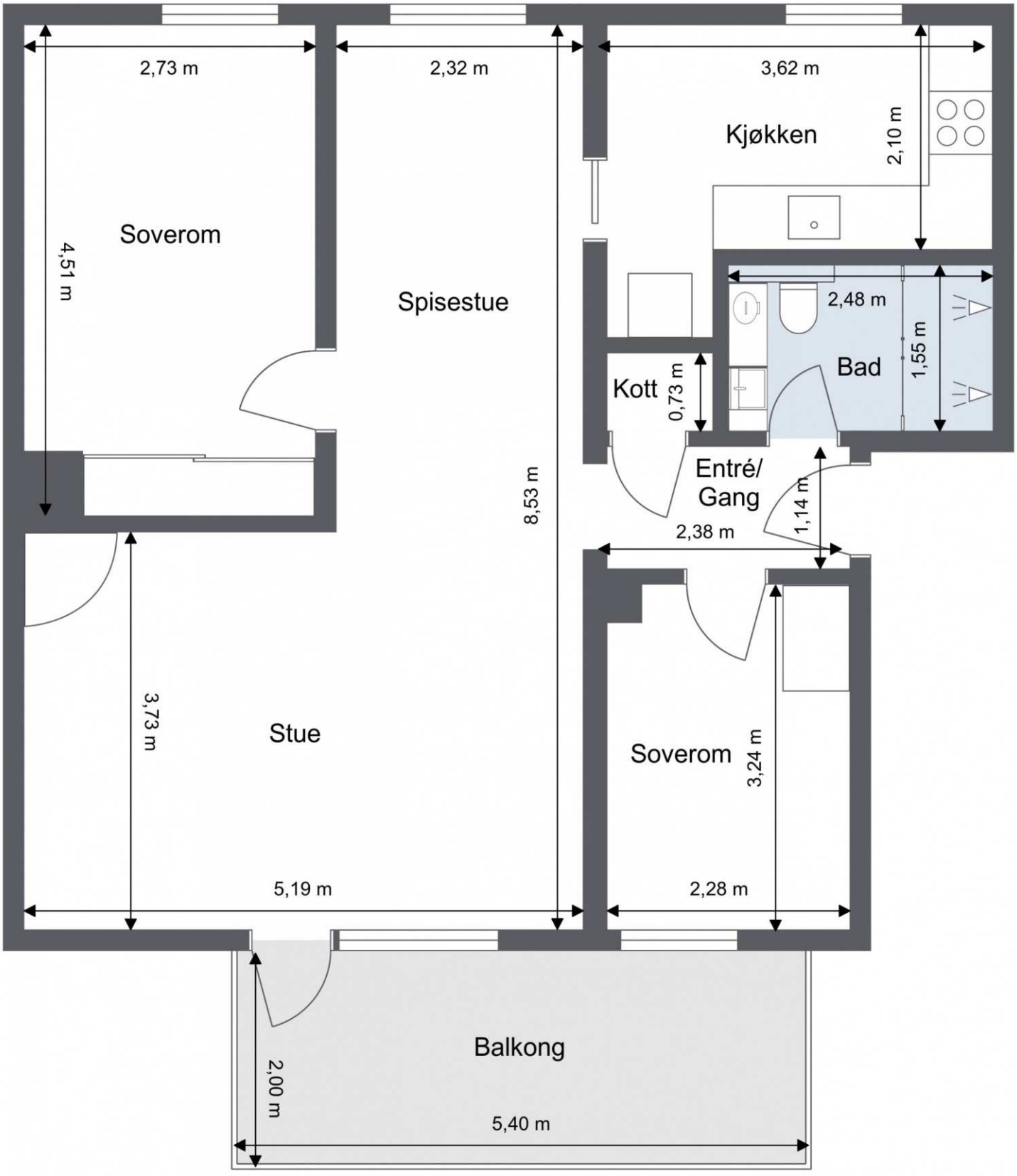
Nabolagsprofil

Budskjema

Løsøreliste

KVADRAT
TAKST AS

Filerveien 10
4. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.

Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Filerveien 10, 0684 OSLO

OSLO kommune

gnr. 144, bnr. 1188

Andelsnummer 317

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 09.04.2026 **Rapportdato:** 16.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26123 **Eiendomsverdi ref nr:** LM2048

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

KVADRAT TAKST AS

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

Kvadrat Takst AS

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

KVADRAT
TAKST AS

Rapportansvarlig



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

NITO

MESTER

KVADRAT
TAKST AS

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Naturlig avtrekksventilasjon i bygningen og leiligheten.
Peis for vedfyring i stue.
Ellers elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra bereder plassert i kasse i kott.

Kjøkkenet er fra 2006, benkeplate i laminat er fra 2016. (Ifølge salgsoppgave fra tidligere eier).
Integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Plass til kjøle/fryseskap.

Flislagt baderom, totalt modernisert i regi av borettslaget i forbindelse med våtromsprosjektet som ble utført i perioden 2015-2016.
Baderommet i leiligheten ble ferdigstilt i 2016.
Opplegg for vaskemaskin.
Nedsenket dusjsone med 2 stk regnfallsdusjer.

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

Leiligheten disponerer 2 kjellerboder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

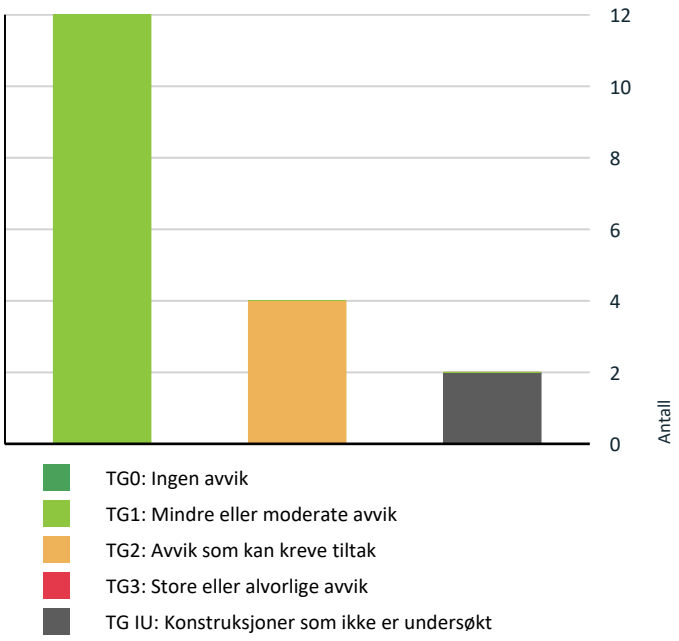
3-roms leilighet i 4. etasje med balkong:

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

I henhold til originale byggetegninger.
- det var tidligere døråpning fra entrè/gang til kjøkkenet det er i dag etablert kott og nisje til kjøleskap fra kjøkkenet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

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

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 4. etasje med balkong:

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 4. ETASJE MED BALKONG:



Byggeår
1962

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Lavblokk over 4 etasjer og kjeller.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

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

–

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

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

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

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

–

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

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

–

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40).
Dør er byttet i regi av borettslaget i 2024/2025.

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

–

Tilstandsrapport

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Tregulv i impregnert trevirke på betongdekke.
Rekkverk i aluminium/stål med plater. Rekkverkshøyde målt til ca. 0,95 m.

–

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utvendige trapper

Beskrivelse

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

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

Yttervegger i betong.
Fasader forblendet med teglsteinslignende plater.

Flate takkonstruksjoner, tekket med papp/shingel.

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

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

Støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.
Grunnmur i betong.

–

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv i entrè/gang, kjøkkenet og i kott.
Laminat gulv på ett soverom.
Ellers 1-stavs parkett.

Vegger:
Glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights i entrè/gang og stue.

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

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

–

På befaring ble det påvist noe bom i en gulvflis i entrè/gang samt noe knirk i gulv i overgang mellom entrè/gang og stue.
Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

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

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipeløp i bygningen.
Hjørne peisovn med glassdør i stue for vedfyring.
Stein på gulv foran peisovn.

–

Tilstandsrapport

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

–

Opplyst av selger:
Brann og redningsetaten kontrollerte og godkjente dette i 2024.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpresset dør med 3 speil.
Eldre skyvedør til kjøkkenet.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

På befaring ble det påvist noe fukt/svelle skader på baderomsdør, riper på skyvedør og dør til kott subber mot terskel/kott.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Lokal utbedring, justering av dør.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med speilfronter på ett soverom.
Garderobeskap på soverom.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

–

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

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.

Tilstandsrapport

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

–

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,20 m.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

–

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

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til ca. 35 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

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

–

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

4. ETASJE > BAD

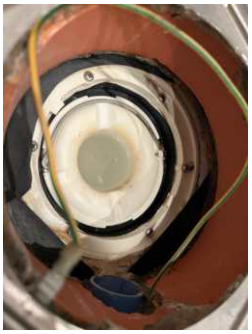
TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

–

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



Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant nedfelt i heltre plate.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Veggmontert klosett. Det er dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann.
Nedsenket dusjhjørne med svingdør i glass og glassvegg, regnfallsdusj 2.stk, sluk og termostatstyrt blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekksventilasjon i bygningen og leiligheten.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

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

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

4. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg, naboleilighet og fellesarealer.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2006, opplyst av tidligere salgsoppgave.
Innredning med profilerte fronter og noen vitrine fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål, opplyst å være fra 2016.
Lys under overskap.
Integrert platetopp og stekeovn.

Tilstandsrapport

Opplegg for oppvaskmaskin.
Plass til kjøle/fryseskap.
Waterguard/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert i 2025.

Vannførende rør i plast (rør i rør) ført fra tilstøtende baderom.
Det er benyttet mansjetter i overgang mellom vannrør og varerør/ytterrør.

–

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

På befaring ble det påvist noe fukt/svelle merker på benkeplate samt noe slitasje.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

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

–

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

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør opplegg, lagt opp i forbindelse med våtromsmodernisering i 2016.
Rørstokk lokalisert i fordelerskap i vegg mot baderom fra kott.
Ingen synlig drenering fra fordelerskap, trolig bak vaskemaskin på baderom, bør sjekkes nærmere.

–

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

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

–

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

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

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

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

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder som er innbygd i en kasse i kott.
Berederen er ikke tilgjengelig for fullverdig inspeksjon.

Tilstandsrapport

–

Bør sjekkes nærmere.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovner.
Samt gulvvarme i entrè/gang, stue og kjøkkenet.

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer.
32 Amp hovedsikringer og 9 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

Dørtelefonanlegg med døråpner.

–

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

–

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I vår eiertid.
   2018- Elektrikergruppen AS (Tidligere eier)
   2022 – Grønn strøm AS
   2026 - Boligelektrikeren AS

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   2018- Elektrikergruppen AS (Tidligere eier)
   2022 – Grønn strøm AS
   2026 - Boligelektrikeren AS

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

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



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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

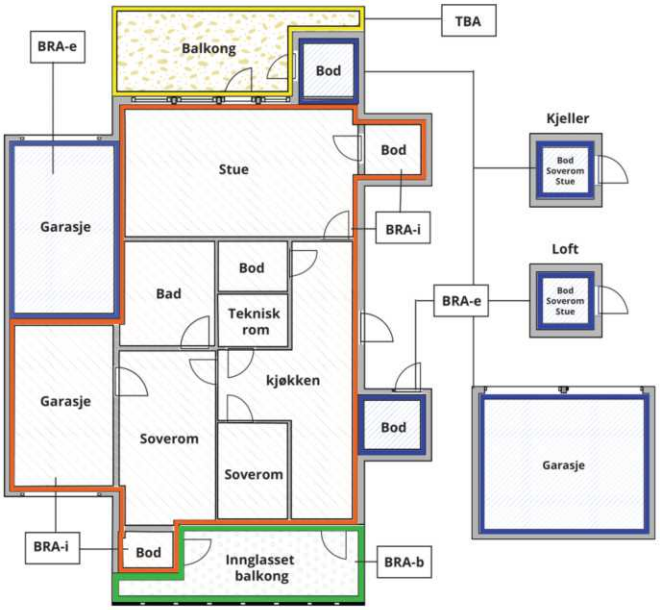
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet i 4. etasje med balkong:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	71			71	11
Kjeller (fellesareal)		6		6	
SUM	**71**	**6**			**11**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

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

Kommentar

4.etasje/BRA-i:
Entré/gang, kott, bad, 2 soverom, kjøkken og stue/spisestue.
Utgang fra stue til balkong med ett gulvareal på ca. 11 m².

–

Kjeller (fellesareal BRA-e):
Leiligheten disponerer 2 boder på henholdsvis ca. 1,6 m² og ca. 4,3 m².
Boder er merket med nr. 453.

–

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

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).
Leiligheten ble målt til 70,5 m².

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

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I henhold til originale byggetegninger.
- det var tidligere døråpning fra entrè/gang til kjøkkenet det er i dag etablert kott og nisje til kjøleskap fra kjøkkenet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Opplyst av selger/eier:
2016 – Baderom rehabilitert. Utført i regi av borettslaget.
2017 – Nye vinduer og balkongdør. Utført i regi av borettslaget.
2019 – Helsparklet og malt vegger i stue og soverom 1. Arbeid utført av faglært, husker ikke firma.
2019 – Lagt enstavs eikeparkett og nye gulvlister i stue og stort soverom. Arbeid utført av faglært, tømrer Espen Kristiansen.
2022 – Byttet stikkontakter, montert taklampe og dimmer i stue. Utført av Grønn Strøm AS.
2024/2025 – Nytt callinganlegg og ny utgangsdør. Utført i regi av borettslaget.
2025 – Malt vegger på kjøkken. Utført av selger.
2025 – Installert waterguard under kjøkkenbenk. Utført av Boligrørleggeren AS.
2026 – Montert to nye regnfallsdusjer på baderom. Utført av faglært, Rørleggervakta AS.
2026 – Malt vegger i gang. Utført av selger.
2026 – Malt vegger på soverom 2. Utført av selger.
2026 – Oljet benkeplate baderom. Utført av selger.
2026 - Sikringsskap: Byttet gamle automater til JFA. Bad: Byttet gamle downlights til nye LED. Gang: Byttet gamle downlights til nye LED. Byttet halogen-dimmer på bad og gang til LED-dimmer. Soverom 1: Montert lampe på punkt. Soverom 2: Montert lampe på punkt. Utført av Boligelektrikeren AS.
2026 – Montert to nye regnfallsdusjer på baderom og byttet fuge overgang gulv/dusjvegg. Utført av faglært, Rørleggervakta AS.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Morten Sæther	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Filerveien 10

Hjemmelshaver
Solrabben Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0401

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
453/Solrabben Borettslag	950084723	453	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Elise Tveita og Haakon Engelsen Berg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
317	6 900	37 521	*31.12.2025*	267 585	*12.03.2026*

Kommentar
Tall er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Om tomten

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

Opplyst av forretningsfører:
I 2021 ble det vedtatt å anlegge infrastruktur på alle 165 P-plassene.
Plassene ved atrium er infrastruktur lagt, og El-ladere installert.
Det finnes en mulighet til å leie plass i et annet garasjehus (Oppsal P hus) ved henvendelse til OBOS Forretningsbygg AS tlf 22865900 v/ Signild Fjeld.

Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Boligselskapets hjemmeside: https://vibbo.no/solrabben.

Bebyggelsen

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

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

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

Generalforsamlingen har vedtatt vedlikeholdsarbeid til kr 25 000 000 og Infrastruktur 4 300 000 på generalforsamling som ble avholdt 22.10.21.
Fellesgjelden vil derfor økes når lånene blir tatt opp. Starttidspunkt ble estimert til 2022.
For ytterligere informasjon om prosjektet henvises til borettslagets styre.

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6599359	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	09.04.2026	Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	09.04.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	13.04.2026	Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	13.04.2026	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	13.04.2026	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Forutsetninger

eller fremlagt dokumentasjon.

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

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

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

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

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Atrium

Oppdragsnr.
27260038

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Elise Tveita	Haakon Engelsen Berg

Gateadresse
Filerveien 10

Poststed	Postnr
OSLO	0684

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg forsikring

Polise/avtalenr.: 6599359

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: 27260038

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2026: Nye dusjer og dusjarmaturer. Fuging overgang gulv/dusjvegg.
Arbeid utført av	Rørleggervakta AS

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2026: Byttet gamle automater i sikringsskap til JFA. Baderom og gang: Byttet gamle downlights til nye LED og byttet til LED-dimmere. Soverom 1: Montert lampe på punkt. Soverom 2: Montert lampe på punkt. 2022: Montert lampe og dimmer, byttet stikkontakter.
Arbeid utført av	Boligelektrikeren AS (2026) og Grønn strøm AS (2022)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

Document reference: 27260038

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har tidligere vært observert rotter utenfor noen av blokkene i borettslaget. Styret engasjerte skadedyrfirma for å ta hånd om dette. Vi har aldri sett eller merket noe til rotter.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27260038

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 27260038

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elise Tveita	d8f2d3691710e742173ea9a909ddff93ed35ddc1	13.04.2026 16:47:27 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Haakon Engelsen Berg	887d76176446f611a13dc001fd51eb5d344556df	13.04.2026 16:45:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 27260038

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Filerveien 10, 0684 OSLO**	
Dato for energimerking **15.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281855**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80323786**
Gårdsnummer **144**	Bruksnummer **1188**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **71,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **71,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

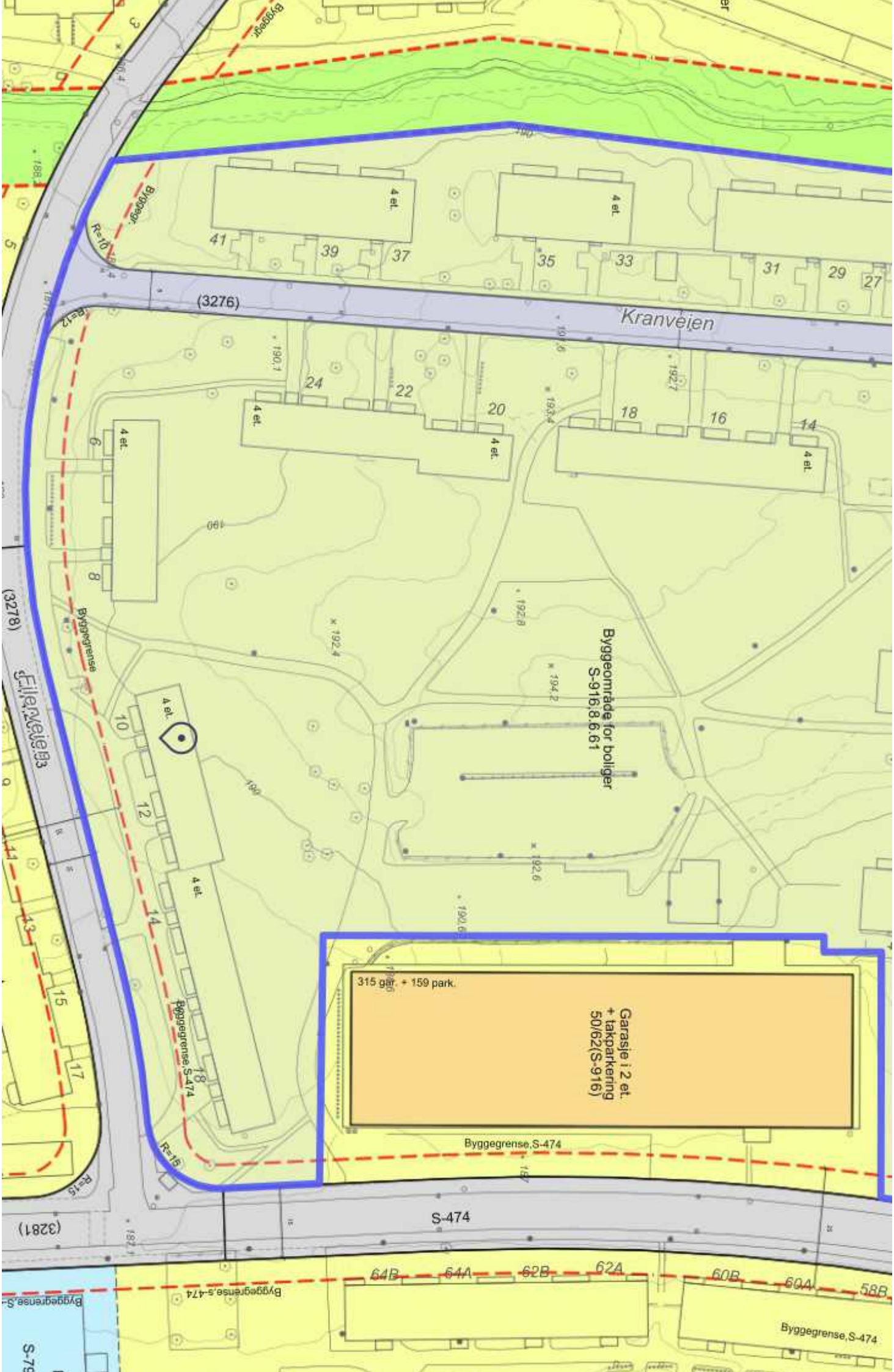
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

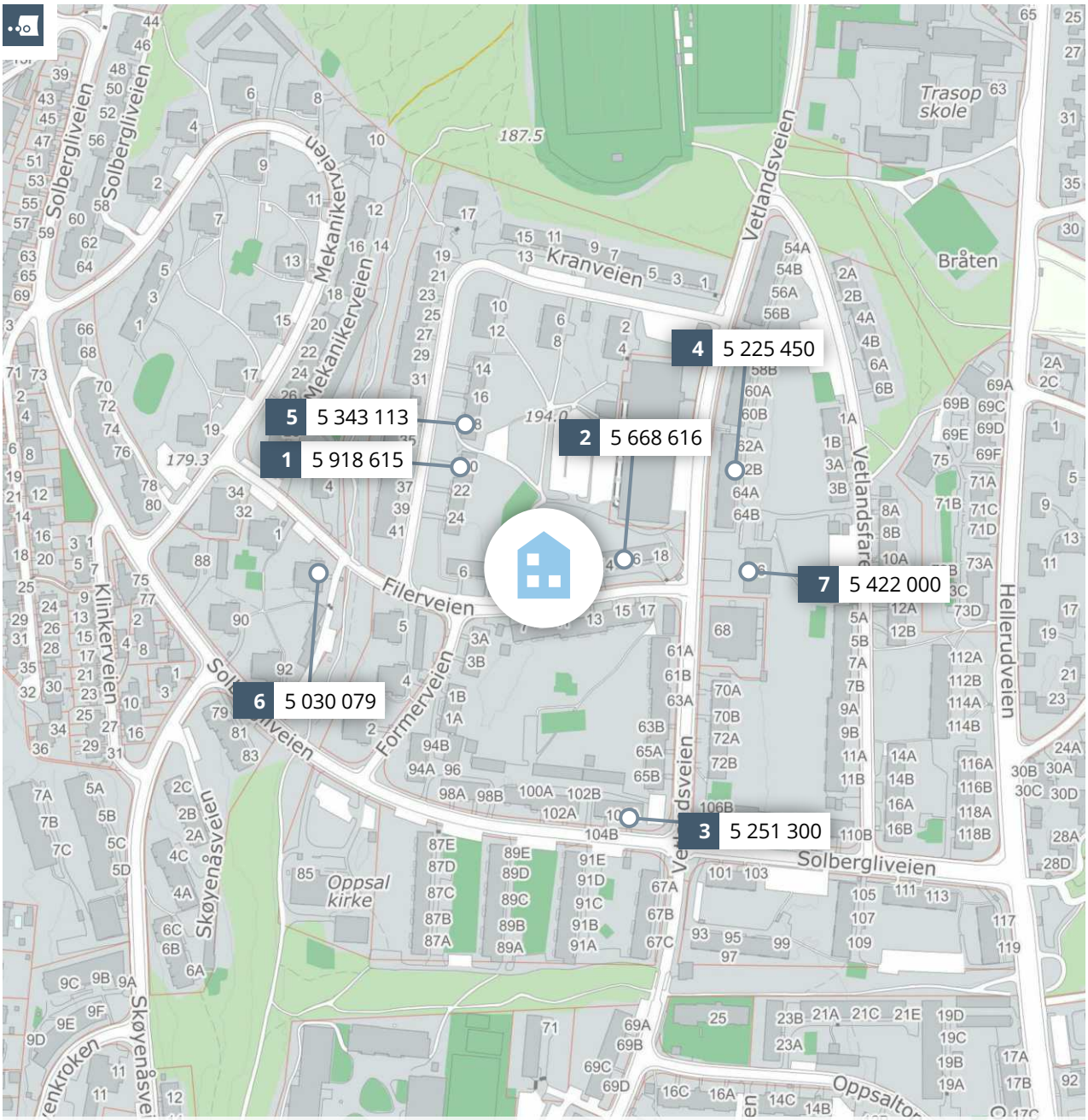
Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **236,15 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **236,15 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 768 kWh**


(3276)
Kranveien
(3278)
Fjellveien
S-474
Byggegrense
Byggegrense,S-474
Byggeområde for boliger
S-916;8.6.61
315 gar. + 159 park.
Garasje i 2 et.
+ takparkering
50/62(S-916)
4 et.
41
39
37
35
33
31
29
27
24
22
20
18
16
14
12
10
8
6
64B
64A
62B
62A
60B
60A
58B



Meglers verdivurdering

FILERVEIEN 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 17.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Filerveien 10, 0684 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1962

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

Verdivurdert til

4 850 000

269 364	5 119 364	72 104
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	71 m²	6 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1962

Fellesutgifter	4 892
Formue	-
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Peis

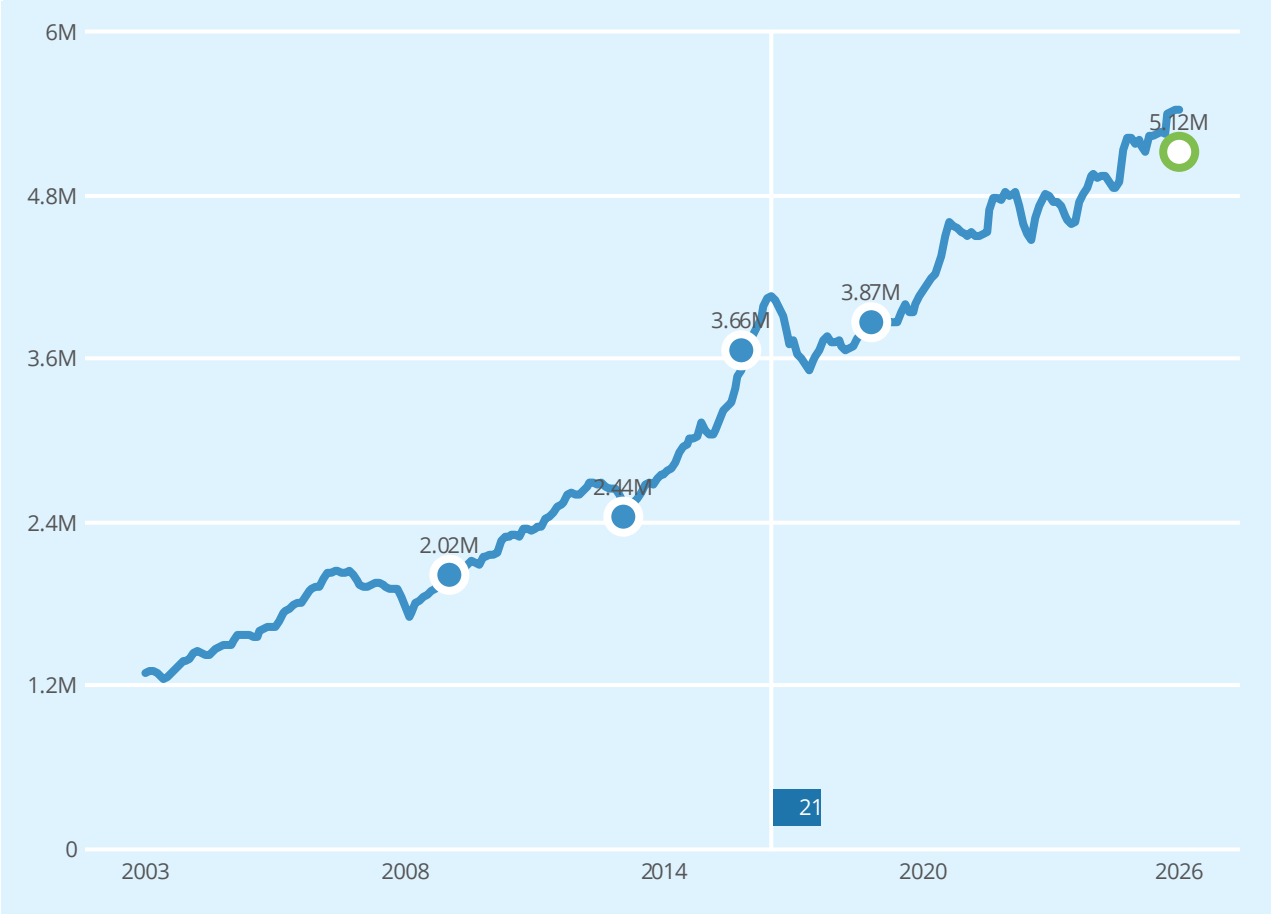
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kranveien 20				10.02.2026	4 890 000	**5 650 000**	268 615	5 918 615	**84 552**
	70 m²	1962	3. etg	2 sov						
2	Filerveien 16				08.02.2026	4 970 000	**5 400 000**	268 616	5 668 616	**80 980**
	70 m²	1963	3. etg	3 sov						
3	Solbergliveien 104 B				02.02.2026	4 750 000	**5 200 000**	51 300	5 251 300	**80 789**
	65 m²	1963	3. etg	2 sov						
4	Vetlandsveien 62 B				18.11.2025	4 800 000	**5 100 000**	125 450	5 225 450	**74 649**
	70 m²	1961	4. etg	2 sov						
5	Kranveien 18				16.03.2026	4 950 000	**5 075 000**	268 113	5 343 113	**76 330**
	70 m²	1962	2. etg	2 sov						
6	Filerveien 3				08.12.2025	4 690 000	**4 790 000**	240 079	5 030 079	**73 972**
	68 m²	1960	3. etg	2 sov						
7	Vetlandsveien 66				03.02.2026	4 980 000	**5 300 000**	122 000	5 422 000	**73 270**
	74 m²	1961	9. etg	2 sov						

Romslig 3-roms topp/endeleilighet med gjennomgående planløsning og solrik balkong. Bad fra 2016. Nær butikk 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



1
2
3
4
5
6
7

+14 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
17.05.2019	27.05.2019	04.07.2019	3 650 000	3 650 000	219 000	3 869 000
13.06.2016	21.06.2016	22.08.2016	2 900 000	3 500 000	158 227	3 658 227
27.09.2013	09.10.2013	07.01.2014	2 390 000	2 390 000	52 000	2 442 000
23.11.2009	30.11.2009	10.03.2010	1 690 000	1 950 000	66 000	2 016 000

Leiligheter til salgs i Vetland vest grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

5.2M
5.0M
4 900 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
15
dager

Leiligheter solgt i Vetland vest grunnkrets siste 3 mnd

21
leiligheter solgt

5.0M
4.8M
4 743 000 Salgspris i snitt
4 573 000 Prisantydning i snitt
4.4M
4.2M
4.0M

Solgt i snitt i løpet av
20
dager

for 3.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

80 733 Østensjø bydel i snitt siste 3 mnd

77 730 Vetland vest grunnkrets i snitt siste 3 mnd

72 104 Filerveien 10 Totalpris 5 119 364

ATRIUM EIENDOMSMEGLING AS
Privatmegleren Atrium v/Joachim Corneliussen Nilsen
co Privatmegleren, 0687 OSLO
E-post: jcn@privatmegleren.no

Deres ref.: 27260038 . Vår ref.: 0134-1-453 Dato: 12.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Solrabben Borettslag
Organisasjonsnr:	950084723
Andelseier:	Tveita, Elise
Medeier:	Berg, Haakon Engelsen
Leilighetsnummer:	453
Adresse:	Filerveien 10, 0684 OSLO
Andelsnummer:	317
Gnr.	144
Bnr.	1188

Borettsinnskudd: Kr. 6 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	36 804 884,00
Innfrielsesdato:	30.05.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207988332
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%
Restsaldo	3 848 827,00
Innfrielsesdato:	30.11.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208286161
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	58 181 749,00
Innfrielsesdato:	30.08.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 891,89,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820743114; IN lån 1 - Akonto renter	410,49	
Lån nr: 9820743114; IN lån 1 - Akonto avdrag	263,39	
Trappevask	124,00	
Nedbetaling	45,00	
Bredbånd	119,00	
Felleskostnader	3 930,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	684,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 208,-
Annen formue:	37 521,-
Gjeld:	269 364,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207431141
Restsaldo:	100 456,50
Kapitalkostnader:	666,06
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207988332
Restsaldo:	9 670,35
Kapitalkostnader:	61,36

IN-avtale:	Nei
Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208286161
Restsaldo:	157 458,25
Kapitalkostnader:	854,45
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 267 585,10,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: solrabben@styrerommet.no

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 134
SOLRABBEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SOLRABBEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. mai kl. 18:00 og lukker 9. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/134

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Styret inviterer til møte i Oppsal arena møtesalen **23. april 2025 kl 18.00**.

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

Frist for innkomne benkeforslag er 25. april kl 17.00.

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 kontrollnemd
8. Nedleggelse av kontrollnemnd.
9. Styret innstiller kandidater til valgkomite ved valg.

10. Valg av Internett/TV leverandør
11. Forslag til endring av husordensreglenes kapittel om støyende aktiviteter i leilighetene.
12. Generell revisjon av husordensreglene
13. Forslag til endring av vedtekter § 8-1 (1)
14. Etablering av sykkelskur i Solrabben Borettslag
15. Tillatelse til å montere varmepumpe
16. Brannsikring.
17. Rollefordeling i borettslagets styrende organer.
18. Skjevdeling av utgifter.
19. Møtelokaler.
20. BK Drift – anbud
21. Blomsterpenger
22. Valg av tillitsvalgte
23. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår representant fra Obos, Morten Røstengen som møteleder

Forslag til vedtak

Morten Røstengen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Torstein Skaar og Stephen Nickell er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0134 Årsrapport 2024.pdf
2. 0134 Kontrollnemdas årsrapport 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorar til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550000.

Styrets innstilling

Styret ber andelseiere stemme for.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 550000.

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 kontrollnemd

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at kontrollnemd mottar honorar på kr 12.000.

Styrets innstilling

Ber andelseiere stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Det foreslås at kontrollnemd mottar honorar på kr 12.000.

Sak 8

Nedleggelse av kontrollnemnd.

Forslag fremmet av:
Petter Myhrer Haugen og Cathrine Mikkelsen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til generalforsamlingen Solrabben borettslag. Sakene fremstilles av kontrollnemnd.

Nedleggelse av kontrollnemnd

Solrabben borettslag skal velge en kontrollnemnd på generalforsamling. Kontrollnemnd ble vedtatt opprettet på generalforsamlingen i 2018. Bakgrunnen for forslaget var at det var liten åpenhet fra den gang sittende styret, og at det var vanskelig for andelseiere og etter gå/kontrollere regnskap mot bilag med tilhørende bilag og vedtak i styret.

Regnskapet med underbilag og eventuelle vedtak ligger nå digitalt, og samlet på plattformen styrerommet.no. Hver enkelt andelseiere har som en sedvane i Solrabben borettslag mulighet til å få innsyn i regnskapet, og også se underliggende vedtak om de ønsker dette, etter at regnskapet er framlagt i sakspapirer til generalforsamlingen. Kontrollnemnd vurderer det slik at det ikke er behov for et eget utvalg til å ettergå styret i deres arbeid.

Nåværende kontrollnemnd foreslår til generalforsamlingen at vedtektene til Solrabben borettslag endres.

Forslag til vedtak:

- Kontrollnemnd legges ned i sin helhet med tilhørende vedtatte retningslinjer for kontrollnemnd.

- Av vedtektene skal underpunktene strykes i punkt 9-4:

- Kontrollnemdas årsrapport
- Valg av leder av kontrollnemda med opptil tre medlemmer og ev. ett varamedlem
- "Eventuelt valg av revisor etter forslag fra kontrollnemda" endres til "Eventuelt valg av revisor"

Styrets innstilling

Styret har forståelse for forslaget, men synes ikke det er riktig å ha en egen innstilling i en sak som omhandler kontroll av styrets funksjon. Ber derfor generalforsamling ta avgjørelsen.

Forslag til vedtak

Kontrollnemnd legges ned i sin helhet med tilhørende vedtatte retningslinjer for kontrollnemnd. Av vedtektene skal underpunktene strykes i punkt 9-4: - Kontrollnemdas årsrapport. -Valg av leder av kontrollnemda med opptil tre medlemmer og ev. ett varamedlem. - "Eventuelt valg av revisor etter forslag fra kontrollnemda" endres til "Eventuelt valg av revisor"

Sak 9

Styret innstiller kandidater til valgkomite ved valg.

Forslag fremmet av:
Petter Myhrer Haugen og Cathrine Mikkelsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

2. Styret innstiller kandidater til valgkomite ved valg.

Dersom sak om nedleggelse av kontrollutvalg blir vedtatt, så er det tidligere vedtatt på generalforsamling at kontrollutvalget skal innstille til valg av valgkomite til generalforsamling. Dette mandatet vil da utgå.

Nåværende kontrollutvalg ser det naturlig at det da blir styret som overtar innstilling til valg av kandidater. Grunnlaget for dette er at en valgkomite ikke skal ha mandat til å innstille seg selv til verv i valgkomiteen.

Forslag til vedtak: Styret innstiller kandidater til valgkomite ved valg.

Styrets innstilling

Styret er av den oppfattning at alminnelig boligselskapspraksis vil være at valgkomiteen innstiller til alle valg. Generalforsamling velger tillitsvalgte, og vil også kunne komme med benkeforslag.
Styret ber andelseiere om å stemme i mot forslaget.

Forslag til vedtak

Styret innstiller kandidater til valgkomite ved valg.

Sak 10

Valg av Internett/TV leverandør

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I lys av at avtalen med Telia utløper 31.1.2026, har styret innhentet tilbud fra flere leverandører. Dette har vært en lang prosess, med mange korrespondanser, da styret har tilstrebet å innhente så gode tilbud som mulig.

Styret er godt kjent med at flere og flere løsriver seg fra "vanlig" TV, og heller benytter streamingtjenester for ønskede kanaler. Med dette er man kun i behov for internett. Dette er en god løsning for mange, da det sikrer valgfrihet i større grad.

En kollektiv TV og internettløsning har også sine fordeler. Primært vil prisen på TV løsning være rimeligere, men samtidig vil det sikre dem som vil kunne ha utfordringer omkring etablering av dette for egenhånd.

Det ble gitt utfyllende informasjon fra leverandørene om tilbudene på stand 9. april.

Styret har jobbet frem følgende to tilbud:

1. Kollektivt tilbud **TV og Internett Telia FLEX Stor (429kr):** Økt valgfrihet for den enkelte andelseier. Dette i form av at man selv kan regulere opp netthastigheten og ned Telia Poeng, eller justere hastigheten ned og poengene opp. Dette kan veksles om hverandre akkurat slik en selv vil, uten forbehold.

2. Kollektivt tilbud på **Internett fra GlobalConnect 2500mbit (179kr)** - Borettslaget kan skilte som et av de få, med verdens raskest fibernett. Dette levert fra en leverandør som er spesialisert innen fiber/internett.
-For deg som fremdeles ønsker TV løsning i tillegg til den kollektive avtalen (**andelseier betaler selv**), har GlobalConnect et TV tilbud til deg.
20% rabatt på Allente sine TV pakker, og gratis TV boks til deg som ikke allerede har en streamingenhet - for eksempel AppleTV, Chromecast og lignende.
På toppen av dette, kan de som vil foretrekke RiksTV få 20% på deres pakker, men her inngår ikke gratis TV-boks for de som må ha det. Dette kan være gunstig om du har RiksTV fra før på hytta, og vil koble det opp hjemme i tillegg.

(Se detaljer i vedlegg fra tilbyderne)

Styrets innstilling
Styret ønsker at generalforsamling stemmer over dette.

Forslag til vedtak 1
Kollektivt tilbud fra Telia FLEX Stor (429kr) - TV og Fibernett

Forslag til vedtak 2
Kollektivt tilbud fra GlobalConnect 2500mbit (179kr) - Fibernett

Vedlegg

3. Tilbud til Solrabben Borettslag fra Telia.pdf

4. GlobalConnect TV Allente Solrabben Borettslag.pdf

5. GlobalConnect kollektivt Fibertilbud.pdf

Sak 11

Forslag til endring av husordensreglenes kapittel om støyende aktiviteter i leilighetene.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fra tid til annen kommer det henvendelse som omhandler tolkning av husordensreglene. Styret har for denne saken valgt å fokusere på tema støy i leiligheten.
Husordensreglene har også behov for generell revisjon, som vil fremmes i neste sak.

Dagens formulering:

"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."

Begrunnelse for forslag om endringer:

Det er behov for noen presiseringer fordi gjeldende tekst har blitt misforstått. For øvrig redaksjonelle endringer.

Forslag til vedtak:
Endring i husordensregler av punktet Leiligheten med følgende tekst:

LEILIGHETENE

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 08.00. Arbeid og renovering som medfører støy, så som boring, hamring og banking kan bare utføres i tidsrommet 08.00 til 20.00 på hverdager og 08.00 til 17.00 på lørdager. Det er ikke tillatt med noen form for støyende arbeid på søn- og helligdager. Det oppfordres til at det settes opp nabovarsel ved oppussingsarbeider, gjerne fysisk i den aktuelle oppgang og også på Vibbo.
Vis alltid hensyn, også når du hører på musikk/TV, selv spiller eller utfører andre aktiviteter som kan høres hos naboene. Prøv å unngå smelling i dører. Heng opp nabovarsel dersom du skal ha fest.
Sportsutstyr og barnevogner skal settes i kjelleren (Sportsrommet). Rommet skal ikke benyttes til oppbevaring av defekt eller kondemnabelt utstyr. Det er ikke tillatt å legge fottøy, klær og møbler foran egen entredør. Dette av hensyn til brannsikkerheten , men også av hensyn til trappevasken.

Styrets innstilling

Styret ber andelseierne om å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Endring i husordensregler av punktet Leiligheten med følgende tekst: LEILIGHETENE Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 08.00. Arbeid og renovering som medfører støy, så som boring, hamring og banking kan bare utføres i tidsrommet 08.00 til 20.00 på hverdager og 08.00 til 17.00 på lørdager. Det er ikke tillatt med noen form for støyende arbeid på søn- og helligdager. Det oppfordres til at det settes opp nabovarsel ved oppussingsarbeider, gjerne fysisk i den aktuelle oppgang og også på Vibbo. Vis alltid hensyn, også når du hører på musikk/TV, selv spiller eller utfører andre aktiviteter som kan høres hos naboene. Prøv å unngå smelling i dører. Heng opp nabovarsel dersom du skal ha fest. Sportsutstyr og barnevogner skal settes i kjelleren (Sportsrommet). Rommet skal ikke benyttes til oppbevaring av defekt eller kondemnabelt utstyr. Det er ikke tillatt å legge fottøy, klær og møbler foran egen entredør. Dette av hensyn til brannsikkerheten , men også av hensyn til trappevasken.

Sak 12

Generell revisjon av husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Husordensreglene har generelle behov for revisjon, som fremmes nå i denne sak. Her har styret forsøkt å gjøre det så enkelt og forståelig som mulig i beskrivelsen . Dette gjennom å ta hvert ledd for seg, med opprinnelig tekst, begrunnelse for endring eller ingen, og deretter *forslaget til ny tekst*.

Husordensregler for Solrabben Borettslag

Opprinnelig tekst:
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.

Ingen forslag til endring.

OBS:
Husordensreglenes kapittel om Leilighetene behandles som egen sak i forkant av denne.

Brannsikkerhet

Opprinnelig tekst:
Følg branninstruks som henger i oppgangen.

Begrunnelse for forslag om endringer
I arbeidet med å bedre brannsikkerheten i borettslaget anses presiseringen som nødvendig.

Forslag til ny tekst:
Følg branninstruks som henger i oppgangen.

Den enkelte beboer er selv ansvarlig for at leiligheten er utstyrt med fungerende røykvarslere.

Den enkelte beboer er selv ansvarlig for å ha fungerende brannslukkingsutstyr, minimum et håndholdt brannslukningsapparat på 6 kg. Apparatet skal kontrolleres årlig av beboer.

Våtrom i leilighetene

Opprinnelig tekst:
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.

Begrunnelse for forslag om endringer:
Presisering vedrørende vaskemaskiner og tørketromler, samtidig behov for enkelte presisering.

Forslag til ny tekst:
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.

Om det oppstår en lekkasje og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, ring rørlegger umiddelbart. Meld saken også til styret.

For bruk av vaskemaskiner og tørketromler i egen leilighet gjelder de generelle regler for forstyrrelser og støy.
Avtrekksventil på bad skal alltid stå i helt åpen stilling.

Vaskeriene

Opprinnelig tekst:
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

Begrunnelse for forslag om endringer
Det viser seg at enkelte beboere benytter vaskeriet til vask av svært skitne og tilgrisede objekter. Derfor en presisering. For øvrig bare språklige endringer.

Forslag til ny tekst
Vaskeriene er et felles gode som må behandles riktig. Alle brukere skal gjøre skikkelig rent etter seg. Særlig er det viktig at lo i tørketrommelen fjernes.

Vaskemaskiner og tørketromler skal kun benyttes til vasking av private tekstiler. Maskinene er ikke beregnet for vask av større ting som gulvtepper etc, og heller ikke svært skitne og tilgrisede klær.

Tid for bruk av vaskeri reserveres på forhånd. Hvis ikke vaskingen er påbegynt innen 1 time etter reservert 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

Opprinnelig tekst:
Effektiv lufting oppnår man ved å åpne vinduene, gjerne med gjennomtrekk en kortere tid hver dag og for øvrig 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.

Ingen forslag til endring.

Kjellere og loft

Opprinnelig tekst.
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.

Begrunnelse for forslag om endringer:
Språklige endringer, samt en presisering omkring låsbare dører i fellesområdene.

Forslag til ny tekst.
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, inklusive søppel og skrot, skal ikke hensettes i fellesområdene. Styret kan, uten forutgående varsel, beordre hensatte saker kastet og fakturere eier for de utgifter som borettslaget påføres.

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

Det er ikke tillatt med unødig opphold i oppganger, kjeller eller loftsrom.
Sørg for å holde låsbare dører til kjeller og loft låst.

Generelle forhold

Fasader, skilt og balkonger

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

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

Begrunnelse for foreslåtte endringer
Opprinnelig tekst inneholder retningslinjer knyttet til ringeklokker. Dette er endret i samsvar med nye porttelefoner og ligger under punktet "Porttelefon" i husordensreglene. Ellers bare språklige endringer.

Forslag til ny tekst:
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 postkasse. Skjema for bestilling av skilt ligger på Vibbo under tema.

Ved valg av markiser og innglassing av balkong skal styret kontaktes på forhånd. Markiser og innglassing skal ha en enhetlig utforming i borettslaget.

Det er ikke tillatt å tørke, lufte, riste eller banke tøy eller tepper på balkonger, i vinduer eller i trappeoppgangene. Dog kan det tørkes småvask under balkonghøyde.

Balkongen må ikke benyttes til sjenanse for naboene.
Grilling er kun tillatt med elektrisk grill og gassgrill. Vis hensyn.

Dyrehold

Opprinnelig tekst:
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

Begrunnelse for foreslåtte endringer
Presisering relatert til vesentlig ulempe knyttet til dyrehold.

Forslag til ny tekst:
Dyrehold er tillatt i borettslaget. Styret skal informeres skriftlig ved anskaffelse av husdyr.
Dersom andre beboere i oppgangen kan dokumentere vesentlig ulempe knyttet til et dyrehold, kan styret vedta at dette dyreholdet skal opphøre.

Parabolantenner

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

Ingen forslag til endring.

Søppel og avfall

Opprinnelig tekst:

All søppel skal kildesorteres og pakkes forsvarlig inn før den kastes i nedkastluken/søppelcontainere.
Kast aldri brennende ting (sigarettstumper o.l.) eller oljet avfall i sjakten.
Sørg alltid for at lukene til søppelsjakt er lukket tett til..
Papir og papp deponeres i særskilte papirkontainere.
Det er ikke tillatt å hensette søppel eller gjenstander utenfor kontainere/søppelbrønner eller andre steder i borettslaget.

Ingen forslag til endring.

DE YTRE OMRÅDER

Opprinnelig tekst:

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).

Begrunnelse for foreslåtte endringer

Det er behov for enkelte endringer og også nye formuleringer knyttet til porttelefon. Ellers enkelte presiseringer.

Forslag til ny tekst:

Mating av fugler

Mating av fugler skal ikke forekomme, heller ikke fra verandaene. Matrester vil tiltrekke seg rotter og andre skadedyr.

Porttelefonen/ringeklokke

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

Behov for skifte av navn på ringetablået meldes til styret på Vibbo.

Bil og parkering

Det er generelt parkeringsforbud på borettslagets område. Kun oppmerkede parkeringsplasser kan benyttes. Området skal ikke benyttes til bilpleie, reparasjoner o.l. Dette gjelder også på egen parkeringsplass.

I stikkveier er det anledning til å stoppe for av- og påstigning og av- og pålessing. Merk bilen slik at det er tydelig at av- og pålessing foregår. (Se for øvrig egne parkeringsbestemmeler)

INFORMASJON

Opprinnelig tekst:

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.

Begrunnelse for endringer:

Kun språklig forbedring og endring av tittel fra Informasjon til Øvrig.

Forslag til ny tekst:

ØVRIG

Styret kan ved behov gjøre vedtak som presiserer eller utdyper temaer som er omhandlet i husordensreglene. Endring av husordensreglene gjøres som egen sak på årsmøtet.

Styrets innstilling

Styret har over tid mottatt flere tilbakemeldinger og spørsmål omkring husordensreglene, og erfarer utfordringer om tolkning. Forslaget vil kunne bistå i å avklare en del av disse henvendelsene for tiden fremover. Det er i tillegg ryddet opp i språk og skrivefeil.

Styret ber andelseiere om å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Styret foreslår husordensreglene endres i samsvar med foreslåtte endringer lagt inn i beskrivelsen. Merk at endringen ligger i etterkant av "Forslag til ny tekst:" i kursiv."

Sak 13

Forslag til endring av vedtekter § 8-1 (1)

Forslag fremmet av:

Cathrine Mikkelsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til endring av vedtekter § 8-1 (1)

I Solrabbens vedtekter er ordlyden følgende:
"1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst tre styremedlemmer med minst tre varamedlemmer."

Slik vedtektene er formulert nå, så vil det si at dersom et styremedlem trekker seg, så har det ingen betydning, men dersom et varamedlem trekker seg så må man avholde en ekstraordinær generalforsamling med valg av nytt varamedlem.

Forslag til vedtektsendring: **Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst tre styremedlemmer med inntil tre varamedlemmer.**

Med en endring i vedtektene så er ikke borettslaget bundet opp mot at det skal være minst tre varamedlemmer, og vil være mer i samsvar med vedtektene som omhandler antall styremedlemmer.

Styrets innstilling

Styret er enige i forslaget og ber andelseiere om å stemme for.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtektsendring: Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst tre styremedlemmer med inntil tre varamedlemmer.

Sak 14

Etablering av sykkelskur i Solrabben Borettslag

Forslag fremmet av:
Gunnar Sæter, Ragne Larsen, Janne Hauglund Lilleberg, Sidsel Pape, Silje Storviken, Lars Christian Bjørknes og Jostein Skibeli Vae

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak: Styret set i gong prosjektering av sykkelskur innan utgangen av 2025.

Styret startar undersøkingar og prosjektering for bygging av sykkelskur i Solrabben Borettslag. Prosjekteringa bør omfatte lokasjon, branntryggingstiltak og pris.

Dersom prosjektet blir budsjettert innanfor eigenkapital på 100.000 kr vonar vi at byggestart kan skje utan vidare vedtak på GF 2026.

Saksframlegg:

Vi er fleire bebuarar som ønsker oss lettare tilgjengeleg og trygg parkering av syklar i Solrabben Borettslag.

I dag skjer det meste av lagring av syklar i kjellarar i burettslaget. Under følger nokre argument for bygging av sykkelskur:

- Sykkelbatteri skal ikkje vere montert på sykkel innomhus eller ved husveggar i burettslaget ref. branntryggingstiltaka.
- Å parkere syklar ute er ikkje å føretrekke mtp slitasje og tryggleik både for syklar og beboarar.
- Sykkelskinne i trapp fungerer ikkje for føremålet. Den kan ikkje brukast med vinterdekk, er for smal for fleire dekktypar og er kun montert for ei retning.
- Lastesyklar er for lange til å lagrast i kjellar.
-

El-syklar er tunge (30kg+). Det er utfordrande å buksere syklar i bratt trapp og med tunge dører utan å skrape opp veggar.

- El-syklar og batteri er verdifulle (kr 30-90 000), det har vore forsøk på tjuveri av el-sykkel ved sykkelstativ på høglys dag på Solrabben.
- Vi opplever at det no er så mange syklar og barnevogner i kjellaren at det er vanskelig å ta seg frem. Både syklar, sykkelvogner og barnevogner tar større plass i dag enn då blokka vart bygd i 1960 åra.
- Sykkelskur er attraktiv infrastruktur som kjem mange til gode på tvers av aldrar.
- Lettvint og trygg parkering vil få fleire til å vurdere el-sykkel som eit alternativ eller supplement til bil.

Vårt forslag er å starte med eit (1) skur, og heller utvide med fleire etter behov. Bydel Østensjø har ordninga «Grønne midler» der mellom anna burettslag kan søkja om tilskot.

Styrets innstilling

Styret har sett behovet for trygg oppbevaring av sykler og lignende. Styret ønsker selv å starte kartlegging for dette i tiden fremover. Derfor gir styret sin tilslutning til forslaget.

Forslag til vedtak

Styret set i gong prosjektering av sykkelskur innan utgangen av 2025. Styret startar undersøkingar og prosjektering for bygging av sykkelskur i Solrabben Borettslag. Prosjekteringa bør omfatte lokasjon, branntryggingstiltak og pris. Dersom prosjektet blir budsjettert innanfor eigenkapital på 100.000 kr vonar vi at byggestart kan skje utan vidare vedtak på GF 2026.

Sak 15

Tillatelse til å montere varmepumpe

Forslag fremmet av:
Mathias F. B. Barone

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Installasjon av varmepumpe

Det fremmes forslag om vedtak fra generalforsamlingen, om tillatelse for andelseiere å installere varmepumpe.

Installasjon av en varmepumpe innebærer at man har en innedel, og en utedel. Dette er i utgangspunktet ikke søknadspliktig hos hverken Plan- og bygningsetaten, ei heller hos Byantikvaren.

Byantikvaren har uttalt at dersom man installerer varmepumpe med utedel lavere enn balkongens rekkverk, er det ikke å regne som en fasadeendring, og er dermed ikke søknadspliktig. Plan- og bygningsetaten stiller seg bak Byantikvarens uttalelse.

Det er derimot behov for å borre et lite hull på 2-3cm i ytterveggen for kabelgjennomføring og sammenkobling av utedel og innedel. Dette regnes som arbeid på bygningsmassen, og ettersom bygget eies av borettslaget og ikke den enkelte andelseier, blir installasjon av varmepumpe noe som må godkjennes ved generalforsamling.

Riksantikvaren kom i 2023 med en anbefaling om at varmepumper er det første tiltaket man bør gjøre dersom man ønsker et godt inneklima, spare energi, og understreker at en varmepumpe har liten påvirkning på bygningen den monteres på.

https://www.novap.no/artikler/riksantikvaren-anbefaler-varmepumper

Det har kommet nye EU-direktiv som i fremtiden trolig vil medføre at installasjon av varmepumper stadig vil bli mer aktuelt. Det har også skjedd stor utvikling innenfor varmepumper, både hva gjelder energieffektivitet, effekt, og ikke minst støynivå.

Det viktigste hovedpoenget med dagens varmepumper er at de støyer svært lite, og ikke vil være til sjenanse for naboer. Utforming av leilighetene i Solrabben borettslag, hvor soverom er plassert på motsatt ende av leilighetene i forhold til balkong, er også en positiv faktor når man skal vurdere tiltaket.

Det vises til et informasjonsskriv fra selskapet «Kuli» som jobber med å montere varmepumper, og tidligere har utført installasjoner for ulike borettslag i Oslo-området.

Det vises herunder til de viktigste hovedtrekk fra informasjonsskrivet:

Lydnivå på inne- og utedel

Lydnivå på maskiner av kvalitet, f.eks maskiner fra Daikin varmepumper ligger typisk på ca 30 dBA ved normaldrift. Dette er godt under hva som defineres som sjenerende støy. I et typisk bybilde så vil lydnivået ligge vesentlig over dette, ca. 58 dBA vil antas å være normalt. Lydnivået på en god innedel vil typisk ligge på ca 19 dBA ved normaldrift.

Estetikk og montering

Utedeler kan monteres på balkong, på flate tak eller på bakkeplan. Disse bygges deretter inn med spesialtilpassede hus i trevrike eller pluverlakkert stål med flatt tak. Dette gjør slik at utedelene blir lite synlige, samt at man kan benytte seg av plassen over til andre ting.

Utedeler monteres henholdsvis på eget stativ montert på bakke, altså ikke hengende på vegg. Dette gjøres slik at utedelene ikke er fastmontert, men frittstående, slik at det er å anse som en grill eller et utemøblement og havner derfor ikke inn under kategorien fasadeendring.

Man trenger derfor ikke å søke om dette.

Forslag til vedtak: Andelseiere gis tillatelse til å engasjere sertifiserte fagfolk for installasjon av varmepumpe med maks lydnivå 30dBa ved normaldrift, med frittstående utedel på balkong, under rekkverkshøyde.

Styrets innstilling

Slik saken fremstår nå, bør man utrede mer med tanke på retningslinjer som gjelder for alle. Det kreves også vedtektsendringer som må stemmes over.

Styret vil anbefale generalforsamlingen at saken bør utredes mer å stemmes over på et senere tidspunkt, og ber derfor **andelseiere om å stemme i mot forslaget.**

Forslag til vedtak

Andelseiere gis tillatelse til å engasjere sertifiserte fagfolk for installasjon av varmepumpe med maks lydnivå 30dBa ved normaldrift, med frittstående utedel på balkong, under rekkverkshøyde.

Sak 16

Brannsikring.

Forslag fremmet av:
Bjørg Løvlien

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker følgende behandlet:
Brannsikring.

Det er vanskelig å forstå hvordan styret under ledere som Cathrine Mikkelsen og Jacob Harket er seg sitt ansvar bevisst når det gjelder denne viktige posten i styregjerningen for sikkerhet og trygghet for Solrabbens beboere. Mikkelsen har tidligere hevdet et betydelig etterslep som skyldes foregående styrer, uten å eksemplifisere hva dette etterslepet består av.

Jeg vet at tidligere styreleder Erlend des Bouvrie tok sitt verv på største alvor og han snakket om at utskiftning av brannslukningsapparatene i borettslaget hadde snarlig utskiftningsdato, da dette fremgikk ved kontroll. Dette var tidlig på 2020-tallet. Under hele min botid her -Mikkelsentid, har tidligere styrer alltid gitt oss beboere beskjed om å sette apparatene ut på matten for utskiftning, og nytt blitt plassert.

En slik "gammel og trygg" brann sikkerhetspraksis ble avfeid som ikke interessant for Mikkelsen & Co. å følge, beboerne fikk ordne opp selv, men hadde du kognitiv svikt eller var dement var det visstnok hjelp å få - om du ba om det da! Hvis det er så vanskelig for styremedlemmer å forstå at det vervet de har påtatt seg forplikter spesielt overfor beboere som trenger en hjelpende hånd, tenk alvorlig på om det verv du har påtatt deg frivillig egentlig passer for deg!

Forslag til vedtak: Styret tar nå ansvar for **å påse at alle beboere har brannslukningsapparater som er godkjente!** For et ansvarsbevisst styre ønsker vel ikke et etterslep de hevder å ha oppdaget skal bli ytterligere forlenget?

Ansvar for at brannsikkerheten og -forskriftene følges nøye opp, har alltid vært underlagt borettslagets styreansvar.

Styrets innstilling

Styret ber andelseiere om å stemme imot forslaget.
"*Inne i leilighetene er det eieren som har ansvar for at det er røykvarslere og brannslokkingsutstyr. Men styret har et eget ansvar for å minne beboerne på at dette utstyret er på plass og at det blir jevnlig kontrollert. -Huseierne*"

Det sagt, planlegger styret å kartlegge hvem som er i behov for bistand omkring dette. Deretter gjennomføres en ordning hvor den enkelte andelseiere selv kan velge å betale for at dette om det trengs.

Forslag til vedtak

Styret tar nå ansvar for å påse at alle beboere har brannslukningsapparater som er godkjente! For et ansvarsbevisst styre ønsker vel ikke et etterslep de hevder å ha oppdaget skal bli ytterligere forlenget? Ansvar for at brannsikkerheten og -forskriftene følges nøye opp, har alltid vært underlagt borettslagets styreansvar.

Sak 17

Rollefordeling i borettslagets styrende organer.

Forslag fremmet av:
Bjørg Løvlien

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Rollefordeling i borettslagets styrende organer.

Det ønskes en avklaring i hva slags innsikt styreledere har til vedtekter/lover når det gjelder å ta plass i andre organer i laget.

Spørsmålet gjelder det raske skiftet Cathrine Mikkelsen foretok seg under fjorårets generalforsamling ved å gå direkte fra styreleder i borettslaget rett inn i Kontrollkomitèen, der hun vil være inhabil i så å si alt som behandles der!

Mikkelsen må ha svært liten innsikt i hva hun kan tillate seg når hun bl.a etterlater seg lagets gjennom tidenes høyeste negative årsresultat på -11.727.831 mill.kr., og gjeld i nærheten av, eller over 100 mill.kr og ikke forstår at dette vekker både mistanke og stor undring over hva som evt. skal skjules eller holdes skjult?

Dette har hun satt i scene selv og har kun seg selv å takke for mistanker om hva som egentlig har foregått. Spesielt også når flere har hørt hun "visstnok nå savner styrearbeidet"! Hennes "tap" av høyt styrehonorar spiller vel også inn som et savn? Vi må ha styremedlemmer vi kan stole helt og fullt på, da dette gjelder tillit til at vi har ansvarlige styremedlemmer som gjør at vi kan leve i et trygt, sikkert og godt bomiljø!.

Vel, dette støter nå på spørsmål som krever et svar, nemlig

Forslag til vedtak: Cathrine Mikkelsen **må forklare seg inngående** hvorfor det var så viktig/nødvendig å gå direkte fra styreleder i borettslaget til vara i Kontollkomitèen, idet hun selv vil være ubrukelig pga inhabilitet ved bl.a kontrollere alle saker hun selv har behandlet i styret.

Styrets innstilling
Styret ber andelseiere om å stemme imot forslaget.

Forslagstiller gir ikke det riktige bilde av tallene som fremstilles.
Årsresultat må sees i sammenheng med vedlikeholdsprosjektet borettslaget har, som det er nødvendig å ta låneopptak for. Det er også prosjekter som er tatt utenom det budsjetterte, når det ikke skal betjenes gjennom felleskostnadene, men låneopptak.
Borettslaget har en god likviditet.
Prosjekter så langt er tatt opp og vedtatt på tidligere generalforsamlinger.

Generalforsamlingen har i de alle tidligere år, godkjent regnskapet som vist på generalforsamlingene og innkommet benkeforslag som omhandlet kontrollnemnd sammensetning.

Forslag til vedtak
Cathrine Mikkelsen må forklare seg inngående hvorfor det var så viktig/nødvendig å gå direkte fra styreleder i borettslaget til vara i Kontollkomitèen, idet hun selv vil være ubrukelig pga inhabilitet ved bl.a kontrollere alle saker hun selv har behandlet i styret.

Sak 18

Skjevdeling av utgifter.

Forslag fremmet av:
Bjørg Løvlien

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Skjevdeling av utgifter.

Ved fjorårets generalforsamling var enkelte andelseiere forslagstillere til å forhøye leieprisen på parkeringsplassene våre, èn også på at husleien bør opp - merkelig nok. I Torstein Skårs forslag heter det at parkeringsinntekter sammen med fellesutgifter **justeres hvert år** ordinært med endring i folketrygdens ("G"). Herrejemen, er boligene våre omgjort til kontorer i kommunale bygg? Fysj!

Parkeringsleien ble forhøyet fra kl. 120 til kr 300,- pr.md., en økning med hele kr. 180,-. Dette betyr at 165 bileiere med parkeringsplass samlet betaler kr. 356.400,- til å nedbetale på gjeld. Med leie på kr. 120,- betaler 165 bileiere ytterligere samlet 237.600,- altså til sammen "tjenes" nå kr. 594.000,- på utleie.

Men, det nye nå er at det kun er bileierne som skal avhjelpe styret med sitt høye pengeforbruk med kr. 356.500,- og hvordan stemmer dette med likhetsprinsippet?
Tomten ble kjøpt i 1986 og er nedbetalt.

At **andelseiere** foreslår økte utgifter på både parkeringsplasser og husleier kaller dette for inntjening for borettslaget, høres nærmest ut som en absurditet. Det korrekte vil vel være å gi styret beskjed om at det nå får settes tæring etter næring for å sette stopp for et altfor høyt pengeforbruk, jfr. nylig avholdte eks.ord.gen.f.saml-valg av vara fra slutten av januar 2025 til en eller annen dato i mai 2025.

Forslag til vedtak:

1. Vedtak i Torstein Skårs sak nr. 10 fra generalfrosamling i 2024 oppheves, da dette ikke samsvarer med likhetsprinsippet i borettslagsloven!
2. Med styrets/Selvaags 10 års vedlikeholdsplan må andelseierne få kjennskap til hva denne planen går ut på, og styret/Selvaag setter ikke i gang med noen ting før godkjennelsen fra andelseierne foreligger. Manglerud borettslag har etter helt eller delvis gjennomføring av slike planer nå en husleie for 2 roms på kr. 8000,-.
Her må andelseierne ha en hånd på rattet!

Styrets innstilling
Det er styrets oppfatning at saken inneholder flere ukorrekte opplysninger. Styret oppfatter saken mer som en meningsytring fra en beboer.
Styret ber andelseiere om å stemme imot forslaget.

Forslag til vedtak

1. Vedtak i Torstein Skårs sak nr. 10 fra generalfrosamling i 2024 oppheves, da dette ikke samsvarer med likhetsprinsippet i borettslagsloven! 2. Med styrets/Selvaags 10 års vedlikeholdsplan må andelseierne få kjennskap til hva denne planen går ut på, og styret/Selvaag setter ikke i gang med noen ting før godkjennelsen fra andelseierne foreligger. Manglerud borettslag har etter helt eller delvis gjennomføring av slike planer nå en husleie for 2 roms på kr. 8000,-. Her må andelseierne ha en hånd på rattet!

Sak 19

Møtelokaler.

Forslag fremmet av:
Bjørg Løvlien

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelokaler.

Det har lenge vært et savn at generalforsamlingene kun har foregått i digital versjon og ellers kun vært tillatt avholdt i Oppsal Arena, et lokale som er svært dårlig tilrettelagt for beboere som har forskjellige fysiske problemer. Lokalet har svært dårlig luftkvalitet, mangler mikrofon for beboere med dårlig hørsel, og for rullestolbrukere og beboere med dårlig gåfunksjon nærmest vært umulig å kunne delta i på møter.

47 underskrifter - som er minst 10% av andelseiere - krever fysisk oppmøte i Oppsal krike ved årets ordinære generalforsamling. Dette for at **alle andelseiere** igjen skal få anledning til å delta, samme hva slags handicap de plages med.

Et styrets oppgave bør være å tilrettelegge for **at alle skal kunne få bruke sin demokratiske rettighet til igjen å delta på borettslagets generalforsamling.** Er noen av en eller annen grunn avholdt fra å kunne delta, kan stemme avgis ved å gi fullmakt, og analoge kan igjen få stemme uten å måtte oppgi navn og leil.nr.

Forslag til vedtak: Det kreves at et styre tar hensyn til at møteplassen er tilrettelagt så alle beboere har mulighet til å kunne delta, dvs. at vi igjen får et styre som har forståelse for at selv beboere med diverse fysiske problemer ønsker å få være med å diskutere og bestemme i borettslaget.

Møtelokalet i Oppsal kirke har i mange år vært et foretrukket sted å avholde våre møter, da dette tilfredsstiller og er i samsvar med at ingen utestenges fra deltakelse!

Styrets innstilling

Det er styrets oppfatning at saken inneholder flere ukorrekte opplysninger. Styret oppfatter saken mer som en meningsytring fra en beboer.
Styret ber andelseiere om å stemme imot forslaget.

Forslag til vedtak

Det kreves at et styre tar hensyn til at møteplassen er tilrettelagt så alle beboere har mulighet til å kunne delta, dvs. at vi igjen får et styre som har forståelse for at selv beboere med diverse fysiske problemer ønsker å få være med å diskutere og bestemme i borettslaget. Møtelokalet i Oppsal kirke har i mange år vært et foretrukket sted å avholde våre møter, da dette tilfredsstiller og er i samsvar med at ingen utestenges fra deltakelse!

Sak 20

BK Drift – anbud

Forslag fremmet av:
Erlend des Bouvrie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sak nr. BK Drift – anbud

Viser til Retningslinjer for styrearbeid i Solrabben borettslag punkt 5, 'For å sikre konkurranse og effektiv ressursbruk bør man i stor utstrekning benytte anbud/tilbud ved utførelse av arbeid eller oppdrag for laget'. Har disse retningslinjene har vært overholdt da renholdsbedriften BK Drift på ett eller annet uforklarlig vis fikk oppdraget om å utføre vaktmestertjenester i vårt borettslag? Det hele fremstår som en hastverkssak hvor tjenesten ble satt bort i stedet for at styret tok hånd om saken selv. Det foreslås derfor at styret gis mandat til å innhente tilbud på vaktmestertjenester/ansettelse.

Begrunnelse: Behovet for vaktmestertjenester bør først grundig kartlegges før en setter bort tjenesten eller ansetter. Vår egen vaktmester med lang fartstid vil sikkert kunne bistå styret med råd her. Enhver konsulent i vaktmesterbransjen vil ellers kunne bistå styret ved innhenting av tilbud/ansettelse for å sikre de nødvendige tjenester. Betydelige kostnadsbesparelser bør kunne oppnås her.

Vedlegg: Retningslinjer for styrearbeid i Solrabben borettslag legges ved slik at de er tilgjengelige for andelseierne.

Forslag til vedtak: Styret gis mandat til å innhente tilbud/ansette vaktmestertjenester.

Styrets innstilling

Det er allerede innenfor styrets mandat å innhente tilbud fra flere aktører.
Styret vurderer løpende sine leverandører, og innhenter tilbud på tilsvarende tjenester fra andre for å sikre konkurransedyktige priser.
Dette sagt kan andelseiere gjerne stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Styret gis mandat til å innhente tilbud/ansette vaktmestertjenester.

Vedlegg

6. Forslag til generalforsamling. Erlend des Bouvrie. 4. mars.2025.pdf

---

Sak 21

Blomsterpenger

Forslag fremmet av:
Erlend des Bouvrie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sak nr. Blomsterpenger
På vegne av andelseiere som ønsker å kjøpe inn blomster selv, og som flittig har stått for et blomstrende borettslag i alle år, foreslås det å øke blomsterpengene til kr. 1.500,- kr. per oppgang.
Begrunnelse: Blomsterpengene har ikke vært økt på flerfoldige år, men det har prisene på blomster.
Forslag til vedtak: Blomsterpenger økes til kr. 1.500,- kr. per oppgang som skal refunderes andelseierne.

Styrets innstilling
Styret er positive til å øke budsjettet slik forslagstiller foreslår, og vil komme tilbake til hvordan dette praktisk vil gjennomføres.

Forslag til vedtak
Blomsterpenger økes til kr. 1.500,- kr. per oppgang som skal refunderes andelseierne.

Sak 22

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Følgende styremedlemmer er valgt for 2 år og fortsetter sin periode i 2025:

Navn: Jakob Harket, Kranveien 21
Navn: Lars Sigurd Bjørnstad, Kranveien 17
Navn: Benthe Jordin, Kranveien 33

Som styremedlem for 2 år foreslås:

Navn: Bente Marie Rystad, Kranveien 17
Navn: Jimmy Phan, Filerveien 10

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Navn: Amalie Ravndal, Kranveien 21
Navn: Petter Myhre Haugen, Kranveien 37
Navn: Nils Magnus Ophaug, Kranveien 12

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Jakob Harket, styreleder Solrabben borettslag
Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:
Navn: Lars Sigurd Bjørnstad, Nestleder Solrabben borettslag

D. Valg av medlemmer til kontrollnemda foreslås:

1 medlem for 2 år:

Navn: Tor Alfred Stav, Filerveien 14

1 medlem for 1 år:

Navn: Elise Tveita, Filerveien 10

Kontrollnemda innstiller følgende personer til Valgkomite for ett år:

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

Roller og kandidater

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

- Bente Marie Rystad

  Styremedlem Bente Rystad har stilt til gjenvalg for ny periode på 2 år. I nevnte samtaler ser valgkomiteen stor motivasjon og engasjement hos henne. Bente jobber i servicetjeneste og er rask og løsningorientert på små og store saker som oppstår i borettslaget. Bente blir positivt omtalt av øvrige medlemmer. For fortsatt å tilrettelegge for stabilitet og det gode samarbeidet i styret finner valgkomiteen det naturlig å innstille Bente til ny periode som styremedlem for 2 år.
- Jimmy Phan

  Styremedlem Jimmy Phan har stilt til gjenvalg for ny periode på 2 år. I nevnte samtaler ser valgkomiteen stor motivasjon og engasjement hos han. Jimmy er eiendomsmegler og opptatt av at borettslaget skal være innbydende og aktuelt, også med tanke på kjøp og salg. Jimmy blir positivt omtalt av øvrige medlemmer. For fortsatt å tilrettelegge for stabilitet og det gode samarbeidet i styret finner valgkomiteen det naturlig å innstille Jimmy til ny periode som styremedlem for 2 år.

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

- Amalie Ravndal
- Nils Magnus Ophaug

- Petter Myhre Haugen

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 kontrollnemd (2år) Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som kontrollnemd (2år):

- Tor Alfred Stav

Valg av 1 kontrollnemd (1år) Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som kontrollnemd (1år):

- Elise Tveita

Vedlegg

1. Valgkomiteen sin kommentar vedr instilling 2025.pdf
2. Valgkomiteens instilling valg 2025.pdf
3. Innstilling_valgkomite_Solrabben.pdf

Sak 23

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Valgkomiteen sin innstilling:
Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Jakob Harket, styreleder Solrabben borettslag
Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:
Navn: Lars Sigurd Bjørnstad, Nestleder Solrabben borettslag

Roller og kandidater

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

- Jakob Harket

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

- Lars Sigurd Bjørnstad

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Jakob Harket	Kranveien 21
Nestleder	Lars Sigurd Bjørnstad	Kranveien 17
Styremedlem	Benthe Jordin	Kranveien 33
Styremedlem	Bente-Marie Rystad	Kranveien 17
Styremedlem	Jimmy Phan	Filerevien 10
Varamedlem	Trine Lise Aikio	Kranveien 17
Varamedlem	Thore Kyllerud	Filerveien 10
Varamedlem	Nils Magnus Ophaug	Kranveien 10

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Jakob Harket	Kranveien 21
Varadelegert	Lars Sigurd Bjørnstad	Kranveien 17

Valgkomiteen

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

Kontrollnemd

Medlem	Petter Myhre Haugen	Kranveien 37
Medlem	Anna Nordstrand	Filerveien 10
Varamedlem	Cathrine Mikkelsen	Filerveien 18

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

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

Gards- og bruksnummer:
144 1188

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

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.
Solrabben Borettslag har 1 ansatte vaktmestere per 31.12.24.

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

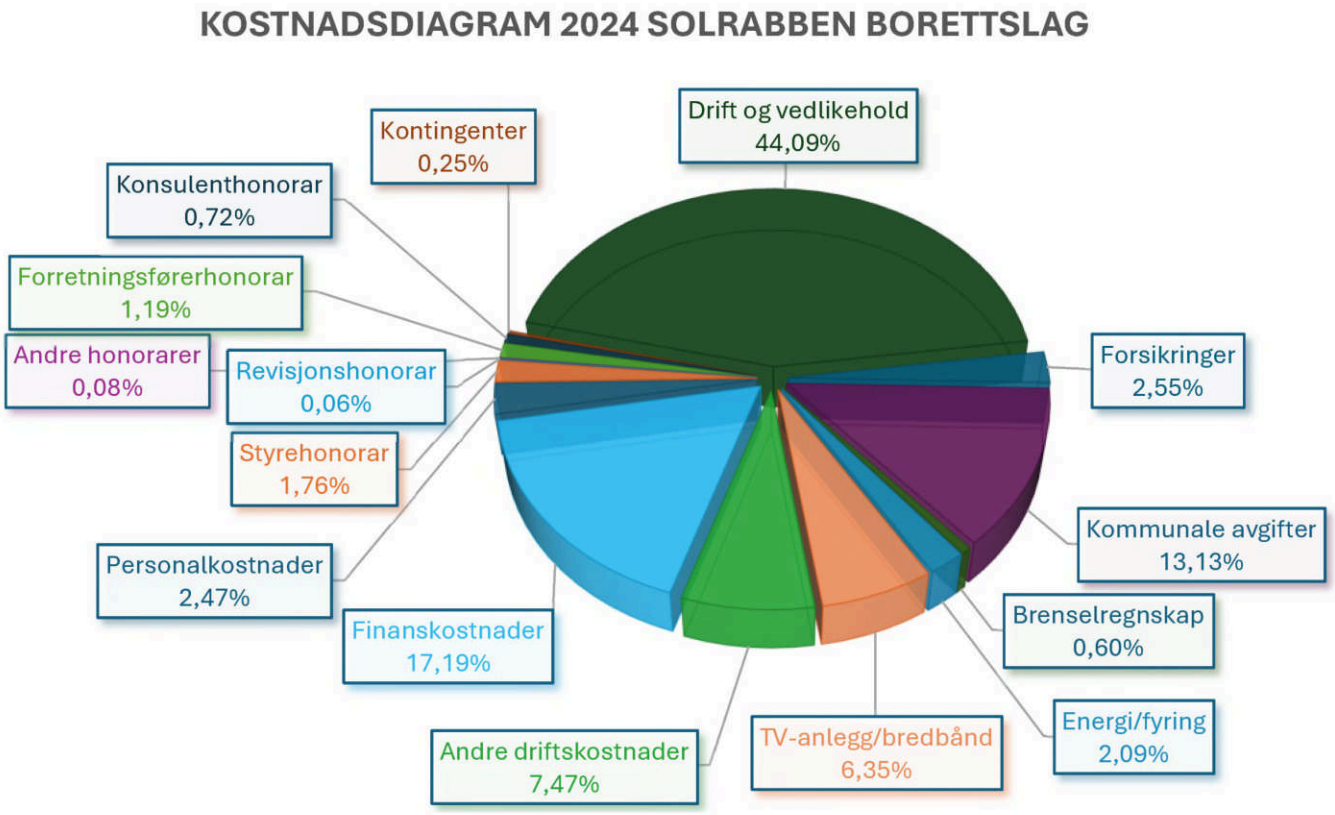
Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

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 2024.
Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes lavere 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 ordning)
I løpet av 2024 ble det ikke foretatt noen innbetalinger på IN-ordningen.

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 2025

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 345 000 til drift og vedlikehold som omfatter blant annet sikring av trær på tomt, rehabilitering av røykluke, og vurdering av brannvarslingsanlegg i Kranveien 17 fellesområder. Ytterlige grep for å minimere måkeaktiviteten.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon, 18 % for vann- og avløp og ingen endring for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en nedgang det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg på samme nivå i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2025.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 20 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solrabben Borettslag.

Lån

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

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

Til generalforsamlingen i Solrabben Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 27. mars 2025
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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**11 660 223**	**5 393 245**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-10 084 174	-11 727 831
Tilbakeføring av avskrivning	15	376 116	342 491
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-70 960	-186 073
Tillegg for nye langsiktige lån	20	59 457 183	19 946 119
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-52 982 706	-1 987 468
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	0	-107 288
Innsk. øremerk. bankkto		-23 196	-12 973
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-3 327 738**	**6 266 978**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**8 332 485**	**11 660 223**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	9 231 428	13 270 033
Kortsiktig gjeld	-898 943	-1 609 810
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**8 332 485**	**11 660 223**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		3 129 509	2 913 703	2 978 880	3 111 572
Innkrevde felleskostnader	2	17 485 450	16 541 891	17 490 120	19 432 428
Ladeinntekter EL-bil		232 171	164 003	84 000	84 000
Andre inntekter	3	51 042	44 332	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**20 898 172**	**19 663 929**	**20 553 000**	**22 628 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-773 058	-1 210 989	-720 000	-788 000
Styrehonorar	5	-550 000	-550 000	-550 000	-550 000
Avskrivninger	15	-376 116	-342 491	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-19 875	-19 875	-23 000	-24 000
Andre honorarer		-24 000	-236 000	-36 000	-36 000
Forretningsførerhonorar		-371 970	-353 250	-376 000	-395 000
Konsulenthonorar	7	-225 890	-64 211	-30 000	-30 000
Kontingenter		-79 400	-79 400	-79 400	-79 000
Drift og vedlikehold	8	-13 778 881	-15 908 548	-5 340 000	-1 345 000
Forsikringer		-795 894	-688 640	-750 000	-955 000
Kommunale avgifter	9	-4 102 342	-3 483 828	-4 044 000	-4 684 000
Brenselregnskap	10	186 344	10 559	0	0
Energi/fyring		-652 576	-823 388	-800 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 984 444	-2 057 899	-2 000 000	-2 158 000
Andre driftskostnader	11	-2 335 508	-1 630 834	-1 884 000	-2 106 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-25 883 611**	**-27 438 796**	**-16 692 400**	**-13 910 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-4 985 439**	**-7 774 867**	**3 860 600**	**8 718 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	107 288	0	0
DRIFTSRESULTAT		**-4 985 439**	**-7 667 579**	**3 860 600**	**8 718 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	272 989	186 570	0	0
Finanskostnader	13	-5 371 725	-4 246 822	-5 855 000	-5 487 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-5 098 736**	**-4 060 252**	**-5 855 000**	**-5 487 000**
ÅRSRESULTAT		**-10 084 174**	**-11 727 831**	**-1 994 400**	**3 231 000**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-10 084 174	-11 727 831		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSM IDLER			
Bygninger	14	55 058 747	55 058 747
Tomt		1 817 581	1 817 581
Andre varige driftsmidler	15	1 377 353	1 682 509
Aksjer og andeler	16	100	100
Miljøbankkonto, øremerket		720 492	612 483
SUM ANLEGGSMIDLER		**58 974 272**	**59 171 419**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	8 880
Forskuddsbetalte kostnader		574 537	559 300
Andre kortsiktige fordringer	17	83 985	46 561
Driftskonto OBOS-banken		2 180 341	6 447 278
Skattetrekkskonto OBOS-banken		31 895	69 212
Sparekonto OBOS-banken		6 360 671	6 138 802
SUM OMLØPSMIDLER		**9 231 428**	**13 270 033**
SUM EIENDELER		**68 205 701**	**72 441 452**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 396 * 100		39 600	39 600
Annen egenkapital	18,19	-37 538 240	-27 454 066
SUM EGENKAPITAL		**-37 498 640**	**-27 414 466**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	101 432 262	94 957 785
Borettsinnskudd	21	2 625 200	2 625 200
Annen langsiktig gjeld	22	65 750	65 750
Avsetning bomiljøtiltak		682 186	597 373
SUM LANGSIKTIG GJELD		**104 805 398**	**98 246 108**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		724 040	809 611
Skyldige offentlige avgifter	23	59 673	108 731
Påløpte renter		30 185	454 233
Påløpte avdrag		0	155 012
Annen kortsiktig gjeld	24	85 046	82 223
SUM KORTSIKTIG GJELD		**898 943**	**1 609 810**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**68 205 701**	**72 441 452**
Pantstillelse	25	114 925 200	107 439 577
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.03.2025
Styret I Solrabben Borettslag

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

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	15 532 338
Trappevask	590 736
Bredbånd	566 916
Parkering	232 000
Ladeplass el-bil	217 200
Nedbetaling lån infrastruktur	214 380
Leie	137 280
Kapitalkostnader på IN-lån	3 124 865
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	4 644
Overført til kapitalkostnader	-3 129 509
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**17 490 850**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-2 900
Ladeplass el-bil	-2 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**17 485 450**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Lyse Tele AS	41 915
Tryg Forsikring, refusjon skade	5 527
Velferdsrom (utleie)	3 600
SUM ANDRE INNTEKTER	**51 042**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-510 810
Påløpte feriepenger	-73 046
Arbeidsgiveravgift	-164 985
Pensjonskostnader innskudd	-12 170
AFP-pensjon	-60
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-383
Yrkesskadeforsikring	-1 250
Arbeidsklær	-10 354
SUM PERSONALKOSTNADER	**-773 058**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 550 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 238, 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

Juridisk bistand	-13 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-38 765
Selvaag Prosjekt AS	-174 125
SUM KONSULENTHONORAR	**-225 890**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør, Selvaag Prosjekt AS, branntiltak fellesarealer	-4 241 162
Hovedentreprenør, Selvaag Prosjekt AS, leilighetsdører	-7 924 768
Hovedentreprenør, Selvaag Prosjekt AS, rehabilitering oppgang	-163 359
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-12 329 288**
Drift/vedlikehold bygninger	-775 077
Drift/vedlikehold VVS	-129 308
Drift/vedlikehold elektro	-115 070
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-92 739
Drift/vedlikehold heisanlegg	-89 284
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-96 257
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-118 033
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-30 506
Egenandel forsikring	-3 320
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-13 778 881**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-2 848 519
Feieavgift	-40 800
Renovasjonsavgift	-1 213 023
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 102 342**

NOTE: 10
BRENSELREGNSKAP

Elektrisk energi	-547 144
Innbetalt à konto	539 136
Avregning, forlite innbet. 2023	194 352
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	**186 344**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-122 370
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-45 689
Diverse leiekostnader/leasing	-259 170
Verktøy og redskaper	-16 408
Driftsmateriell	-56 291
Vaktmestertjenester	-779 151
Vakthold	-11 970
Renhold ved firmaer	-762 240
Snørydding	-35 250
Andre fremmede tjenester	-46 146
Kontor- og datarekvisita	-1 744
Trykksaker	-21 700
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 238
Andre kontorkostnader	-808
Telefon, annet	-4 657
Porto	-1 600
Drivstoff biler, maskiner osv.	-79 301
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-70 559
Reisekostnader	-1 118
Kontingenter	-4 800
Bank- og kortgebyr	-3 007
Velferdskostnader	-8 792
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 335 508**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	27 489
Renter av sparekonto i OBOS-banken	245 065
Renter ved for sent innbetalte kundefordringer	435
SUM FINANSINNTEKTER	**272 989**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 146 328
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-218 804
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 863 804
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 139 635
Renter på leverandørgjeld	-3 154
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 371 725**

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	-71 041	
Avskrevet i år	-38 750	
		6 459
Snøfreser		
Tilgang 2021	67 500	
Avskrevet tidligere	-37 125	
Avskrevet i år	-13 500	
		16 875
Snøskjær nr. 1		
Tilgang 2014	57 500	
Avskrevet tidligere	-57 499	
		1
Strøsingelsilo		
Tilgang 2023	92 308	
Avskrevet tidligere	-18 462	
Avskrevet i år	-18 462	
		55 385

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 tidligere	-10 418	
Avskrevet i år	-31 255	
		52 092
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2024	70 960	
Avskrevet i år	-14 658	
		56 302
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2022	756 929	
Avskrevet tidligere	-429 222	
Avskrevet i år	-214 611	
		113 096
Parkeringsplasser		
Påbegynt 2008	595 000	
Påbegynt 2009	1 241 735	
Tilgang 2010	223 750	
Avskrevet tidligere	-938 470	
Avskrevet i år	-44 881	
		1 077 134
SUM VARIGE DRIFTSM IDLER		**1 377 353**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-376 116**

NOTE: 16
AKSJER OG ANDELER

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

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-ordningen	17 173
Lyse Tele AS, leie 2024	34 915
Refusjon faktura PTP	31 897
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**83 985**

NOTE: 18
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-37 623 977
Egenkapital fra IN tidligere	107 288
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-21 552
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-37 538 240**

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. 31.12.24 var 5,35 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2021	-4 300 000	
Nedbetalt tidligere	241 243	
Nedbetalt i år	91 336	
		-3967 421
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-32 568 258	
Økning 2023	-19 946 119	
Nedbetalt tidligere	870 711	
Nedbetalt i år	51 643 666	
		0

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-59 457 183	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	264 523	
		-59 192 660
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån.		
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.		
Renter 31.12: 5,45 %, løpetid 30 år		
Opprinnelig, 2015	-48 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 637 350	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	983 181	
Nedbetalt tidligere, IN	107 288	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-38 272 181
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-101 432 262**

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	-31 895
Skyldig arbeidsgiveravgift	-27 778
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-59 673**

NOTE: 24
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-73 046
Avsatt honoar valgkomite 2022/2023	-12 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-85 046**

NOTE: 25
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 625 200
Pantelån	101 432 262
Beregnede IN-forpliktelser	85 736
TOTALT	**104 143 198**

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

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

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid 2024-2025
Ut over vanlig drift av borettslaget:
Styret har siden ordinær generalforsamling 24. Mai 2024 avholdt 16 styremøter, konstituerende - og regnskapsmøte. Det er i tillegg avholdt 2 informasjonsmøter og 2 beboermøter.
Det ble 25. Januar 2025 avholdt en ekstraordinær generalforsamling.

Styret fikk i 2024 inn 3 nye styremedlemmer, hvor det har vært fokus på innkjøring/veiledning første halvdel av året. Samarbeidet har vært meget velfungerende. Styret har i dag en sammensetning bestående av medlemmer med bred kompetanse og yrkeserfaring, et bredt aldersspenn og ikke minst en god fordeling på hvor medlemmene har bosted i borettslaget. Dette har gitt et godt grunnlag for konstruktivt og godt arbeid med de mange og utfordrende arbeidsoppgaver som er i ett borettslag.
Nils Magnus Ophaug tiltrådte som varamedlem, i etterkant av at Elin Fosheim trakk seg.

Brannsikkerhet
Det er betryggende at brannsikkerheten i det siste er blitt vesentlig forbedret i borettslaget. Dette gjennom en rekke omfattende tiltak. Styret har videre informert andelseierne om ens ansvar i egen leilighet, dette gjennom nyheter og informasjonsmøte - både om lovpålagte krav, tips og råd. Styret har også inngått årlig avtale for kontroll av fellesareal, hvor en evakueringsøvelse for Kranveien 17 er inkludert i avtalen.

Styret bestilte en tilstandsrapport om brannsikkerheten i fellesarealene til borettslaget i 2023. Firesafe AS avdeling Oslo leverte tilstandsrapporten, og utførte utbedringene i regi av Selvaag. AS.

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

Første prioritet. Skal utbedres straks	**Status**
Utette gjennomføringer tettes med sertifiserte materialer	Gjennomført
Dører i loft og kjeller uten spesifisert brannmotstand skiftes.	Gjennomført
Etablere smekklåsfrie utganger i alle bodarealer	Gjennomført
Dør til lager i Kranveien 17 byttes	Gjennomført
Dører til bitrapperom i Kranveien 17 skiftes	Gjennomført
Dører til hovedtrapperom i Kranveien 17 skiftes	Gjennomført
Skifte til inngangsdører med tilfredsstillende brannmotstand i samtlige leiligheter i borettslaget	Gjennomført
Etablere brannvegger i enkelte større kjellerrom	Gjennomført
Andre prioritet. Utbederes i løpet av to år	
Etablere branndører i enkelte større kjellerarealer	Gjennomført
Branndører til tekniske rom i Kranveien 17	Gjennomført
Fremskaffe dokumentasjon på brannmotstand på heisdører i Kranveien 17	Gjennomført

Skilting av brannslanger i alle oppganger	Gjennomført
Montere brannslokkeapparater ved alle dører i bodmrådene	Gjennomført
Etablere rutiner for årlig kontroll av alt brannslukkingsutstyr/skilting i fellesområende	Avtale inngått 2025
Utskifting av røykluke i Kranveien 17	Gjennomføres 2025 -2026
Uten prioritet. Anbefalinger	
Etablere nytt brannvarslingsanlegg i Kranveien 17	Tilbud innhentet
Etablere brannvarslingssystem i alle lavblokker	Vurderes senere
Utarbeide branntegninger for all bygningsmasse	Påbegynt

Arbeidsmiljøforhold
Det er blitt gjennomført flere medarbeidersamtaler med ansatt i borettslaget, og samarbeidsmøter med BK Drift AS.
Reidar Lundøy har sagt seg meget fornøyd med samarbeidet med styret, tatt i betraktning at han har frekvent utskiftning av arbeidsgiver som vaktmester i et borettslag. Dette er styret glade for å høre.
Det fremkommer tydelig at samarbeidet mellom Reidar og BK Drift også er velfungerende, både hva angår produktivitet og det psykososiale arbeidsmiljøet.

Vaktmestertjenesten
Vaktmester Reidar Lundøy ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. BK Drift har levert en 50% stilling, som primært har bestått av Pablo. BK Drift AS har i tillegg kunnet levere ytterligere tjenester på kort varsel når behovet har dukket opp. Dette har gitt styret en kostnadseffektiv måte å sikre vaktmestertjenestene borettslaget faktisk er i behov av, også i etterkant av at tidligere driftsleder i 100% stilling gikk av med pensjon i 2023.
Styret vil i 2025 se på veien videre, da vi nå har lagt bak oss erfaring fra innleide tjenester for å sikre vaktmesterdriften. Styret vil være tydelig på at vår egen vaktmester vil være inkludert i denne prosessen, da den omhandler hans arbeidsplass.

Styret takker våre vaktmestere Reidar Lundøy, Pablo og resten fra BK Drift for jobben de utfører i borettslaget.

HMS
Styret har utført vernerunde i borettslaget, og avvik som ble funnet er lukket. I vernerundene er det observert at noen av trærne på vår eiendom kan være til fare for andre. Disse er i dag kartlagt, og vil bli sikret omgående.
Lekeplass-kontroll blir utført hvert år av Lekeplasskontrolløren AS. Etter årets rapport har alle feil og mangler blitt utbedret. Det er noen avvik som baserer seg på at en del av utstyret bærer preg av alder, og med fordel bør skiftes ut. Styret vil i samarbeid med vaktmester, følge opp videre vedlikehold av lekeapparatene.
Styret vurderer utskiftning/nytt lekeapparat, og vil se nærmere på dette i tiden fremover.

Parkering
Det er 167 parkeringsplasser i borettslaget som er fordelt over flere steder over vår tomt.
Det er lang ventetid for å få en fast p-plass, pr i dag 2-3 år. Omtrent halvparten av parkeringsplassene har nå egen ladeboks. På bakgrunn av at Mer AS, vår tidligere leverandør, avviklet sin driftstjeneste, ble driften anbefalt flyttet over til Wattif AS som Mer hadde inngått avtale med.
Vi opplever at det er et stort press på parkeringsplassene og vi ønsker å se på

mulighetene til å øke antallet. Samtidig ønsker vi å utbedre noen av våre eksisterende parkeringsplasser, ved f.eks. utvide noen av plassene, lage skråparkering, jevne ut underlaget.
Det er mange som har satt pris på motorvarmerne de har hatt tilgang til. Dessverre er det slik at disse er på vei ut, da det ikke er lenger mulig å få tak i reservedeler. Flere steder er de allerede faset ut. De som fremdeles er operative, vil stå inntil videre.
Hver vinter opplever vi at det er 1-3 dager med ekstremt snøfall, vi ber om forståelse for at oppganger og stikkveier vil bli prioritert først disse dagene. Parkeringsplassene blir måkt så snart det er mulig.
Vi er også i gang med å gradvis bytte ut lysmastene med ledlys på parkeringsplassene våre.

Bomiljø
2024 var preget av høy aktivitet fra hekkende måker, særskilt i enkelte områder i borettslaget. Dette har variert fra år til år, også i etterkant av avtalen først ble inngått med Pelias AS. I 2024 ba styret Pelias om mer omfattende grep, samt tilbudte enkelte berørte andelseier å befare sammen med Pelias for å komme med konkrete observasjoner. Pelias har vært tydelig på at det er umulig å helt fjerne måkene fra området, men vil løpende vurdere ytterligere tiltak. Styret har vært i dialog med omkringliggende borettslag og anlegg, og oppmuntret til tiltak også fra dem. Noen har respondert positivt til dette, mens andre var tydelig på at de ikke ønsket tiltak overhodet. Informasjonsmøtet på nyåret 2025, oppfordret styret andelseiere om å etablere en gruppe med andelseiere som ønsker å bidra med «grøntområdet». Gruppen er dannet, og de første forespørslene har kommet. Styret er glad for en slik initiativrik gjeng, og vi gleder oss til samarbeidet..

April
Gjenbruksteltet ble satt opp den 21 og stod til komprimator-bilen kom den 24.
Teltet var godt besøkt og det var mange ting som skiftet eier.
Vaktmester bestilte konteiner til spesialavfall.

Vaktmester satt ut sittebenker og bålpanner til beboerne i vår/sommerhalvåret

Mai
Årets dugnad ble gjennomført den 7 mai med godt oppmøte foran vaktmestergarasjen. Dette er en flott anledning til å bli bedre kjent med “naboen”. Vi avsluttet som vanlig med lett servering og drikke.

Oktober
Rydding av loft og fellesområder ble utført i oktober og her fikk vi ryddet opp en hel del. Fellesområdene ble ryddige og trygge ihht. brannsikkerhet. Styret gikk grundig igjennom fellesområdet i samtlige blokker, for å sikre at alt som ikke var bragt ut, ble kastet jf varsel. Innsamling av sykler/barnevogner som ikke er i bruk, er et prosjekt vi kommer tilbake til.

Desember
1 desember klokken 1800 tente vi julegrana etter nedtelling, hvor styreleder mottok hjelp fra et ivrig barn. Vi serverte pølser til alle som deltok og barna fikk i tillegg godteposer og drikke. Veldig godt oppmøte på dette og vi håper ..julenissen (?) kommer neste år.

Telia (TV/Internett)
Det har vært færre tilbakemeldinger/klager fra andelseiere vedrørende feil med Telia sine tjenester, enn tidligere år. Det kom en oppdatering (for TV boksen driver/software) i 2024 som trolig løste noen problemer som gjaldt TV tjenesten.
Telia avtalen går ut 1.2.2026, og på bakgrunn av dette har styret denne perioden innhentet flere tilbud omkring TV/Fiber (internett) tjenester fra andre tilbydere. Styret planlegger å

legge frem to alternativer for borettslaget, slik at valg av tjeneste besluttes på årsmøtet 2025. Her er det planlagt at borettslaget skal få ta stilling til den kollektive ordningen, TV og Internett, eller kun internett med et tilvalg en selv betaler for.
Styret har aktivt jobbet for gode avtaler til borettslaget, spesielt med hensyn til vår størrelsesorden.

Felleskostnader
Felleskostnadene ble økt med 4,56 % fra 1. Januar 2025, jf generalforsamlingens vedtak vedtatt 2024. Det forelå flere prisjusteringer, noe denne økningen samsvarte bra med, også ifølge forretningsfører under budsjettmøtet for 2025.

Vask av fasader
Styret valgte en løsning med både hensyn til miljø, og det faktum at borettslaget bare har et fåtall teglsteiner for reparasjon tilgjengelig. Fasaden (inkludert utvendig balkong) ble ferdig vasket sommeren 2024. Tak til inngangspartier ble også renset i denne sammenheng. Det har kommet mange gode tilbakemeldinger fra andelseiere om dette.

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 2024 viser følgende:

Saldo konto 486	186 343,62
Avregning for 2023	194 352,00
Totalt skal innbetales av andelseiere for 2024	8 008,38

For 2021 var total kostnad til fordeling kr 111 441,00.
For 2022 var total kostnad til fordeling kr 205 075,48.
For 2023 var total kostnad til fordeling kr 8 008,38.
Differansen har “flatet ut”, noe som ser ut til å fortsette i 2025. Dette gir oss en bedre anledning for å fastsette det månedlige akonto-beløpet, slik at vi unngår store korrigerende oppgjør hvert år. Styret vil vurdere å flytte årets utestående over til «neste års» oppgjør, da det samlede beløpet er lavt.

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

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

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

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering
Styret har til hensikt å prøve å unngå at det oppstår større uforutsette vedlikeholdsoppgaver som kan medføre unødvendige låneopptak. Et løpende planlagt vedlikehold vil kunne motvirke dette.
Styre bestilte et forslag til langsiktig vedlikeholdsplan fra Selvaag AS.
Styre vil i kommende periode gjennomgå forslaget vi nå har fått og vil utarbeide en vedlikeholdsplan som fremlegges på neste årsmøte.

2024-2025	-Brannsikkerhet fellesområder -Ny bio oljebrenner K17 -Leilighetsdører	-Se tabell under punktet "Brannsikkerhet" under "Annen informasjon om borettslaget" *Årsberetning 2024.* -Skiftet ut gammel oljebrenner, samt ny elektronisk termostat for kranveien 17. -Totalutskiftning av samtlige leilighetsdører. -Dører i bodområder fikk påmontert sparkebeskyttere og dørstopper i ettertid.
2022-2023	-Rehabilitering av blokker, og piper lavblokker utvendig	-Rehabilitering av piper utvendig. -Rehabilitering av blokker innvendig og noe utvendig. Nye leddlamper med sensor fellesområder Nye leddlamper med nr skilt inngang Nye elektroniske postkasser Nye elektroniske inngangsdører til i lavblokkene, samt ny UPS til K17 Maling av tak og vegger Nytt callinganlegg Nytt gulv i inngangsparti Kranveien 17
2021	-EL-bil lading etablert	Vedtatt å anlegge infrastruktur på alle 165 p-plasser. Oppstart november/

		desember 2021.
2020	-Utskiftning og kontroll Heis	Utskifting av heismaskiner. Elektrisk kontroll og utbedringer
	-Biofyringsolje	Konvertering av tank og brenner til biofyringsolje, Kranveien 17 Videre: Utskifting av varmtvannsberedere i Kranveien 17.
2018	-Maling av inngangspartier	
2016-2017	-Drenering og isolasjon av grunnmur. -Vindusutskiftning	Kranveien 33-35 og 37-41 skal utbedres (fra desember og med oppstart i uke 50), da det er påvist fukt og kalkutslag i kjeller. Utskiftning av drenering blir derfor igangsatt samtidig som grunnmuren etterisoleres. I tillegg blir grunnmuren i Kranveien 1-15 etterisolert spesielt pga kalde gulv i vinterhalvåret og for å forbedre inneklima. Inngangspartiene og grøntarealet som blir berørt vil bli istandsatt innen 17.5.2015. Utbedringen finansieres over ordinær drift. På Generalforsamling våren 2016 ble det vedtatt totalrehabilitering av borettslagets vinduer og verandadører. Palmgren AS ble valgt som entreprenør. Prosjektet har en kostnadsramme på 24.2 millioner og ferdigstilles i 2017.
2015-2017	-Våtromsrehabilitering lavblokker -Bunn og uttrekksledninger	Oppstart av våtromsrehabilitering: På den ekstraordinære generalforsamlingen 27.2.2014 ble det vedtatt våtromsrehabilitering av lavblokkene i borettslaget. - Forslag B: Grunnpakken inkl. Ileggspakke 1 ble vedtatt. - Felleskostnadene (kat. 01)øker med 6 % 1.1.2015 og 5% 1.7.2015 som følge av vedtaket om våtromsrehabilitering av lavblokkene. - Det ble vedtatt på ordinær generalforsamling 21.5.2014 at borettslaget skal tiltre IN-ordningen når våtromsrehabiliteringen er avsluttet. Bunn- og uttrekksledninger: TT Teknikk forestår rørfornying av bunn og uttrekksledninger.
	Arbeid tidligere enn dette er ikke tatt med.	

Omsetninger i borettslaget – 2024
I 2024 ble det omsatt 36 andeler i borettslaget. Vi opplever at Solrabben betraktes som populært og attraktivt borettslag å flytte til. Basert på statistikk fra siste 6 måneder fra Mars 2025 (ref. Eiendomsverdi.no) så har omsetningene hatt en snitt salgspris på kr. 4.845.000,- med en omsetningshastighet på 9 dager, noe som er svært positivt.

Omsetninger i Solrabben borettslag					
Adresse	P-Rom	Etasje	Sist solgt	Fellesgjeld ved siste salg	Totalpris ved siste salg
Kranveien 22	70	1	16.12.2024	kr 267 665	kr 5 217 665
Kranveien 39	69	2	04.11.2024	kr 270 608	kr 5 370 608
Kranveien 17	59	10	04.11.2024	kr 243 026	kr 4 743 026
Kranveien 31	69	3	29.10.2024	kr 270 599	kr 5 220 599
Kranveien 17	34	10	24.10.2024	kr 151 612	kr 3 641 612
Kranveien 24	70	3	21.10.2024	kr 275 199	kr 4 735 199
Kranveien 17	60	3	16.10.2024	kr 243 019	kr 3 493 019
Kranveien 8	68	4	15.10.2024	kr 270 604	kr 4 960 604
Kranveien 41	69	1	07.10.2024	kr 267 129	kr 5 267 129
Kranveien 29	38	1	30.09.2024	kr 151 724	kr 3 701 724
Kranveien 33	69	3	27.09.2024	kr 271 039	kr 5 171 039
Kranveien 13	70	4	16.09.2024	kr 275 647	kr 5 425 647
Kranveien 20	70	2	11.09.2024	kr 276 055	kr 4 976 055
Kranveien 21	68	3	02.09.2024	kr 249 344	kr 5 174 344
Kranveien 37	70	4	02.09.2024	kr 271 445	kr 5 171 445
Filerveien 18	71	2	20.08.2024	kr 253 565	kr 5 013 565
Kranveien 10	68	2	19.08.2024	kr 249 349	kr 5 149 349
Filerveien 14	70	1	14.08.2024	kr 248 000	kr 4 498 000
Filerveien 6	70	3	10.07.2024	kr 254 394	kr 4 704 394
Kranveien 12	69	2	01.07.2024	kr 250 161	kr 5 300 161
Kranveien 17	60	2	18.06.2024	kr 217 552	kr 4 617 552
Kranveien 5	70	3	11.06.2024	kr 254 811	kr 4 554 811
Kranveien 29	68	2	05.06.2024	kr 250 575	kr 4 620 575
Kranveien 10	68	2	04.06.2024	kr 250 575	kr 4 150 575
Filerveien 12	70	1	14.05.2024	kr 248 603	kr 5 348 603
Filerveien 12	70	2	07.05.2024	kr 255 204	kr 4 515 204
Kranveien 39	69	4	26.04.2024	kr 251 371	kr 4 951 371
Filerveien 16	70	2	23.04.2024	kr 255 626	kr 4 505 626
Kranveien 29	69	4	17.04.2024	kr 250 987	kr 5 100 987
Filerveien 12	70	4	16.04.2024	kr 255 234	kr 5 155 234
Kranveien 27	69	2	15.04.2024	kr 250 991	kr 4 850 991
Kranveien 4	68	1	12.04.2024	kr 248 169	kr 4 348 169
Kranveien 11	70	3	28.02.2024	kr 256 011	kr 4 636 011
Filerveien 16	70	2	27.02.2024	kr 256 014	kr 4 756 014
Kranveien 17	34	2	09.01.2024	kr 134 715	kr 3 384 715
Kranveien 17	34	3	09.01.2024	kr 134 717	kr 3 124 717

Kontrollnemdas årsrapport 2024 for Solrabben borettslags generalforsamling

Medlemmer og sammensetning av kontrollnemda

Anna Nordstrand, valgt for 2 år

Petter Myhre Haugen, valgt for 1 år

Cathrine Mikkelsen, varamedlem og valgt for 1 år

Funksjonstiden

Grunnet feil kontaktinformasjon så har ikke Anna Nordstrand vært involvert i kontrollnemdas utførelse. Varamedlem har virket i stedet for.

Kontrollnemda benytter flat struktur. Alle medlemmer er regnet som habile. Kontrollnemdas medlemmer er underlagt taushetsplikt jf borettslagets vedtekter punkt 10-2 Taushetsplikt og Burettslagslova §13-1(1) Teieplikt.

Møtevirksomhet

I stor grad har kontrollnemda basert seg på samhandling via epost og telefon, det har vært gjennomført noen møter.

13.10.2024 Møte med Styrets varamedlemmer.

30.10.2024 Møte med Styret

4.2.2025 Møte med Valgkomiteen, handlet om kommende valg og da ble det også avdekket at det lå inne feil kontaktinformasjon på Anna.

Summering og hoved merknader for 2024

Generelle betraktninger

Kontrollnemda mener at man i borettslaget bør få beskrevet og synliggjort forventninger og rolledefinisjoner for de vervene man kan påta seg. Dette bør synliggjøres når man etterspør kandidater til vervene, og det finnes et tema på Vibbo som heter Styrende organer. Der kunne det vært lagt til en beskrivelse, enten direkte under rollene eller som vedlegg.

Det bør vurderes å utarbeide en styringsinstruks for styrearbeid med en fast del gjeldende for det til ethvert sittende styre, for eksempel innen fakturahåndtering og praktiske gjøremål som er like hvert år. Denne burde ligge åpent for borettslagets medlemmer. Utover disse fastlagte instruksene så kan styret velge hva som fungerer best for dem.

Kontrollnemda har ikke hatt tilgang til Styrerommet og har derfor ikke kunnet sett alle vedlegg til protokoller og regnskap. Dette etter anbefaling fra Obos om at tilgang kan være problematisk. Anbefaler at dette punktet må gå opp nærmere og finne ut hvorfor dette er utfordrende og ta en beslutning på Styrenivå om man allikevel vil gå for at kontrollnemda skal ha tilgang eller ikke. Kontrollnemda ser ikke noe problematisk med å ha tilgang, og har også meddelt at vi kan signere taushetserklæringer om det skulle være nødvendig. Manglende tilgang har medført at Styreleder har måttet skrive ut protokoller og andre dokumenter, sensurert persondata i de dokumenter det gjelder og gitt kontrollnemda.

Protokoller

Ved gjennomgang av protokoller er det ikke funnet noe avvik som har gjort at kontrollnemda har sett det nødvendig å etterspørre mer informasjon.

Regnskap

Kontrollutvalget har sett på regnskapet for 2024 og ber om en nærmere forklaring på følgende konto:

- Konto 3609: Reduksjon, tomme leieforhold.
- Konto 3600 Innkrevde felleskostnader Hvor kr 217200 er strøm motor varmere og konto 3697 Lade inntekter leiebil.
- Konto 597 Arbeidsklær.
- Konto 600 Avskrivninger.
- Konto 6602 Drift vedlikehold VVS.
- Konto 6604 Drift vedlikehold utvendig anl.

Kontrollnemda er forelagt etterspurt informasjon og styret og kontrollnemd har sammen hatt en dialog på hva styret burde følge opp.

Samhandling med Styret

Samhandling med styret har vært godt og det oppleves som at styret fungerer godt. Vi har mottatt svar på de spørsmål vi har hatt og Styreleder har vært på tilbudssiden når det kommer til utskrifter og dokumentasjon.

Kontrollnemdas oppgaver

- Kontrollnemda skal påse at borettslagets midler er anvendt i henhold til lover og bestemmelser.
- Dersom kontrollnemda ønsker å ta opp forhold, skal det begrunnes i årsrapport fra kontrollnemda.
- Kontrollnemda innstiller overfor generalforsamlingen på valg av valgkomité med tre medlemmer og ett varamedlem.

For kontrollnemda

Oslo, 3.3.2025

Petter Myhre Haugen
Petter Myhre Haugen

Cathrine Mikkelsen
Cathrine Mikkelsen

Tilbudsbeskrivelse - Flex Stor

Tilbudet inkluderer følgende:

- Tjenesteleveranse, service og vedlikehold på borettslagets fibernett
- Flex Stor
- F1 Smart Wifi ruter i husstand
- Telia Box i husstand
- Styresupport Plus
- Fast pris i 2025
- Trygg på nett med ID-sikring, trygg lagring, foreldrekontroll og virusbeskyttelse

- **Pris kr. 429,- per husstand** per måned inklusive mva

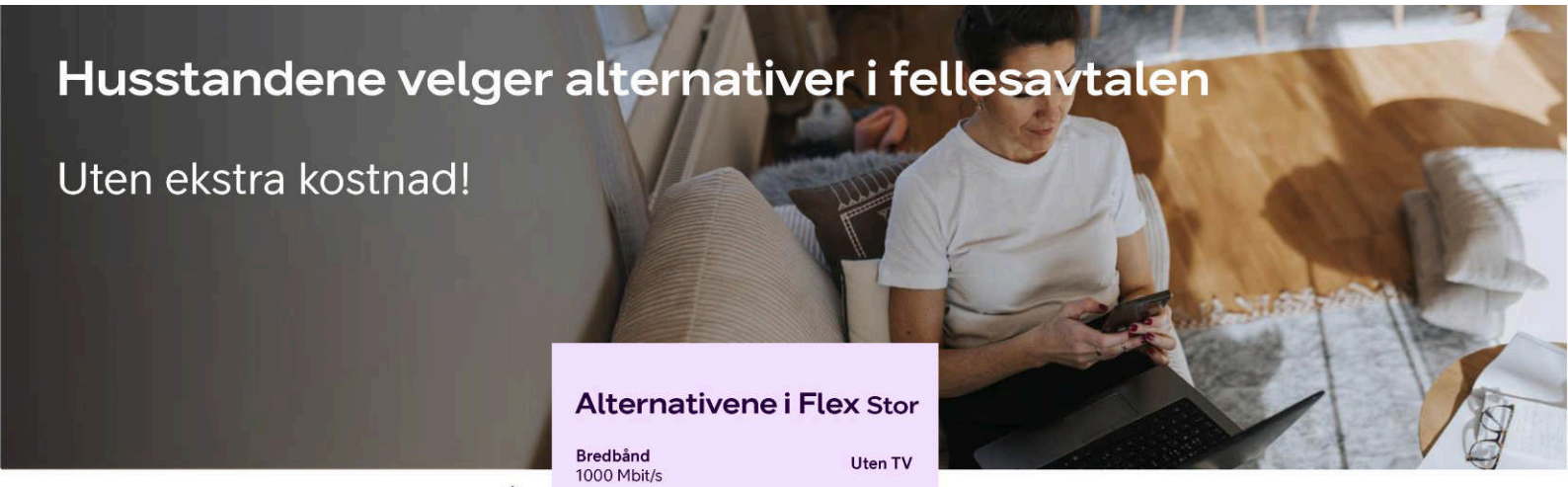
Kollektive tilvalgsmuligheter:

- Fast pris 24 måneder: kr. 19,- / mnd
- Fast pris 36 måneder: kr. 29,-/ mnd
- Borettslaget kan endre kollektivt innhold i avtaleperioden etter nærmere avtale

Forutsetninger:
Tilbudet har gyldighet fram til 20.05.2025. Avtalens varighet er 36 måneder utover varigheten på dagens avtale. Alle husstander tilkobles avtalen. Telia sikres tilgang til boligselskapets spredernett for å ivareta drift og service, samt utlevering av nytt utstyr til beboerne. Les om våre øvrige vilkår her.

Husstandene velger alternativer i fellesavtalen

Uten ekstra kostnad!



Alternativene i Flex Stor

Bredbånd 1000 Mbit/s	**Uten TV**
Bredbånd 750 Mbit/s	**Telia Play** 5 poeng
Bredbånd 500 Mbit/s	**Telia Play** 30 poeng
Bredbånd 250 Mbit/s	**Telia Play** 50 poeng
Bredbånd 100 Mbit/s	**Telia Play** 70 poeng
Aksess (uten bredbånd) 30 Mbit/s	**Telia Play** 110 poeng

Høyere bredbånds-hastighet

Mer strømming & TV

Eksempel på hvilke behov hastighetene dekker:

750-1000 Mbit/s

Passer for storfamilier på over 5 personer, med mange enheter koblet til nettet samtidig. Ekstra behov for høy hastighet til strømming i 4K, og gaming.

250-500 Mbit/s

Passer for 3-4 personer i samme husstand med flere enheter hver. Litt over normal bruk, vil kunne strømme i god kvalitet.

50-100 Mbit/s

Passer for 1-2 personer i samme husstand med et par enheter hver. Normal bruk.

Eksempel på hvordan du kan bruke poengene i Telia Play:

prime 30 poeng · skySHOWTIME 30 poeng · viaplay 45 poeng · NETFLIX 50 poeng · max 30 poeng

EUROSPORT 1 / EUROSPORT 2 10 poeng · TLC 1 poeng · svt2 2 poeng · Vsport 20 poeng · VG TV 1 poeng · CNN 1 poeng

TV-kanaler inkludert i Telia Play:

2 Livsstil · 2 Direkte · NRK 3 · NRK 2 · NRK 1 · 2 Zebra · Nordisk Film · 3+ · MAX · FEM · N

Vedlegg 3
Tilbud til Solrabben Borettslag fra Telia.pdf



Hver husstand kan endre sin pakke så ofte de vil:

Mandag til fredag

500 Mbit/s

Perfekt for Thomas som trenger god nok hastighet til å sende store, tunge filer og ha videomøter fra hjemmekontoret.

30 poeng:

NETFLIX — 50 poeng

2 Play — Inkludert

I helgen

100 Mbit/s

Passer Thomas bedre på helgen hvor han kun trenger internett til å surfe og strømme.

70 poeng:

viaplay — 45 poeng

sport — 20 poeng

2 Play — Inkludert

TV hos GlobalConnect

Folks TV-vaner har gjennomgått en markant endring de siste årene. Siden 2017 har TV-bruken sunket med hele 60 %, noe som gjør det stadig mer relevant å kunne tilpasse valgene selv. Nedenfor finner du tilbudet fra Allente gjennom GlobalConnect.



I tillegg tilbyr vi RiksTV, som vil være et opplagt valg for de som allerede er kunder der på hytte for eksempel.

Allente Stream Basic

Inkluderte kanaler



Inkluderte strømmetjenester



319,-/mnd

Allente Stream Flex 2

Inkluderte kanaler

2 Direkte | REX | 2 Livsstil | Heim
N | 3+ | FEM | Natur Kanal 1
3 | 2 Zebra | 6 | 2 Nyheter

Inkluderte strømmetjenester

2 Play | viaplay Film & Serier | prime

Velg 2 ekstra tjenester

prime | max (Basis med reklame) | skyshowtime
OUTFlix | dizi

Ekstra TV-kanaler

Discovery | BBC News | TLC | National Geographic | VOX | BBC Nordic | E | H | N | MTV | 80s | ID | History | History HD | Nickelodeon | Nick Jr. | Nicktoons | VG TV

Ekstra streaming

BBC Nordic | Love Nature

399,-/mnd

Allente Stream Flex 4

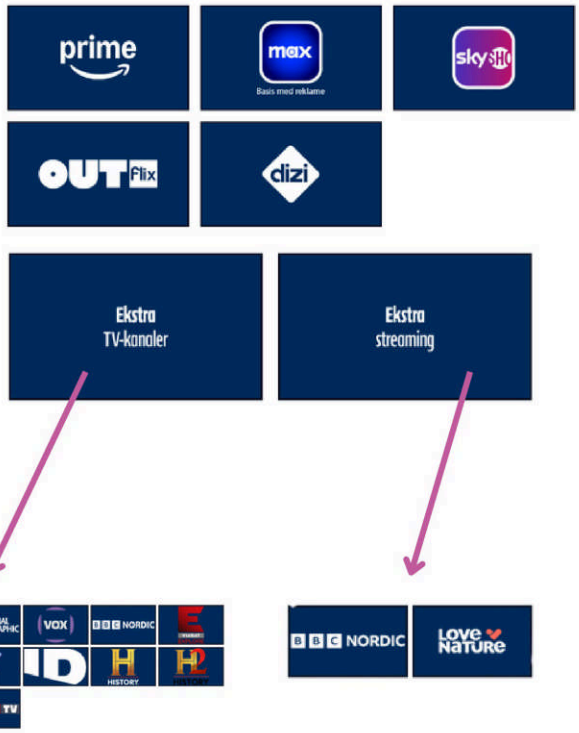
Inkluderte kanaler



Inkluderte strømmetjenester



Velg 4 ekstra tjenester



479,-/mnd



Kollektivtilbud

Solrabben Borettslag

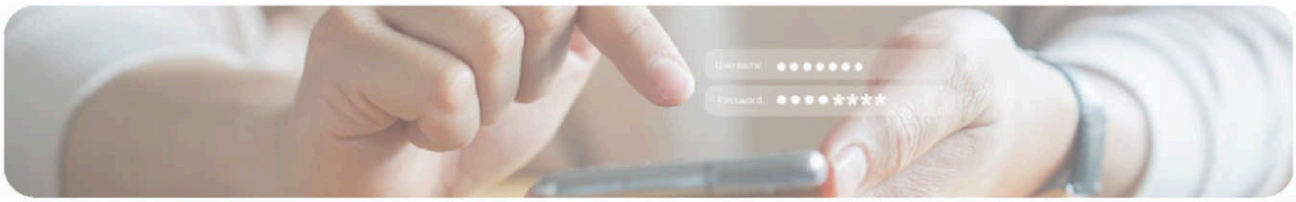
Boenheter	**398**
Tilbud er datert	**27.03.2025**
Kontaktperson	**Henrik Robbestad**

WiFi Utstyr og SafeSurf

Vi har valgt ut WiFi-verdens flaggskip som støtter opptil 10 Gbps! Vi har også flere tilleggstjenester slik som SafeSurf og Mesh.



SafeSurf er vår sikkerhetstjeneste og er alltid inkludert!



Les mer om SafeSurf og våre tilleggstjenester på våre nettsider

Hos oss er dere i trygge hender

- 365 dagers styresupport
- 99,95% oppetid
- In-house kundeservice
- Med røtter fra 1999





Sak nr. Blomsterpenger

Forslagstiller: Erlend des Bouvrie, leil.nr. 126

På vegne av andelseiere som ønsker å kjøpe inn blomster selv, og som flittig har stått for et blomstrende borettslag i alle år, foreslås det å øke blomsterpengene til kr. 1.500,- kr. per oppgang.

Begrunnelse: Blomsterpengene har ikke vært økt på flerfoldige år, men det har prisene på blomster.

Forslag til vedtak: Blomsterpenger økes til kr. 1.500,- kr. per oppgang som skal refunderes andelseierne.

Sak nr. BK Drift – anbud

Forslagstiller: Erlend des Bouvrie, leil, nr. 126

Viser til Retningslinjer for styrearbeid i Solrabben borettslag punkt 5, 'For å sikre konkurranse og effektiv ressursbruk bør man i stor utstrekning benytte anbud/tilbud ved utførelse av arbeid eller oppdrag for laget'. Har disse retningslinjene har vært overholdt da renholdsbedriften BK Drift på ett eller annet uforklarlig vis fikk oppdraget om å utføre vaktmestertjenester i vårt borettslag? Det hele fremstår som en hastverkssak hvor tjenesten ble satt bort i stedet for at styret tok hånd om saken selv. Det foreslås derfor at styret gis mandat til å innhente tilbud på vaktmestertjenester/ansettelse.

Begrunnelse: Behovet for vaktmestertjenester bør først grundig kartlegges før en setter bort tjenesten eller ansetter. Vår egen vaktmester med lang fartstid vil sikkert kunne bistå styret med råd her. Enhver konsulent i vaktmesterbransjen vil ellers kunne bistå styret ved innhenting av tilbud/ansettelse for å sikre de nødvendige tjenester. Betydelige kostnadsbesparelser bør kunne oppnås her.

Vedlegg: Retningslinjer for styrearbeid i Solrabben borettslag legges ved slik at de er tilgjengelige for andelseierne.

Forslag til vedtak:

Styret gis mandat til å innhente tilbud/ansette vaktmestertjenester.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID I SOLRABBEN BORETTSLAG

(Vedtatt på styremøte 31.5.2018)

1. Formålet med retningslinjene.

Formålet med retningslinjene er å klargjøre de ønsker og krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Disse ønsker og krav skal være en veileder og støtte i de tillitsvalgtes utøvelse av sine verv. Beboerne honorerer denne innsats og resultater gjennom generalforsamlingens fastsettelse av styrehonorar.

2. Forvalteransvar for fellesmidler.

De tillitsvalgte i borettslag forvalter på vegne av beboerne store økonomiske verdier i form av bygninger, tomter, penger og andre eiendeler. Et godt resultat av de tillitsvalgtes arbeid har stor velferdsmessig og økonomisk betydning for beboerne. Gjennom general-forsamlingen blir de vist den tillit der er å forvalte felles eiendom og midler.

3. Tillitsvalgtes lojalitet til borettslaget.

De tillitsvalgte skal ivareta borettslagets interesser og kan i anledning rettshandel for laget ikke ta imot godtgjørelse fra andre enn laget, jfr også lov om borettslag § 8-4. Tillitsvalgte kan ikke betinge seg selv eller gi andre særfordeler eller særbehandling (bestikkelser, smøring).

4. Tillitsvalgtes habilitet.

Tillitsvalgte kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av saker der vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse jfr lov om borettslag § 8-14. Det samme gjelder når det foreligger slike forhold for den tillitsvalgtes nære slektninger. Det er den tillitsvalgte selv som har ansvaret for sin egen habilitet og plikter å si fra dersom det kan foreligge grunn til å reise spørsmål ved denne.

5. Bruk av anbud/tilbud - effektiv ressursbruk.

For å sikre konkurranse og effektiv ressursbruk bør man i stor utstrekning benytte anbud/tilbud ved utførelse av arbeid eller oppdrag for laget. For enkeltstående eller løpende oppdrag eller arbeider som utgjør større beløp bør dette alltid skje. Styret fastsetter ut fra lagets størrelse og aktivitet en beløpsgrense for hva som regnes som større beløp og den fastsatte beløpsgrense opplyses i årsberetningen. Beløpsgrense på kr 100 000 for å sette prosjektet ut på anbud.

Dersom styret i enkeltsaker finner å måtte fravike regelen, om bruk av anbud skal dette opplyses i lagets årsberetning.

6. Taushetsplikt og innsynsrett.

De tillitsvalgte er i lov om borettslag § 13-1 underlagt taushetsplikt 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. Taushetsplikten er ikke noe tillitsvalgte kan påberope seg for å beskytte egne interesser eller hindre andelseiernes alminnelige innsynsrett i styrets forhold og arbeid. Regelmessig og god informasjon fra styret til beboerne er viktig.

7. Tillitsvalgtes belønning for innsats og resultater.

Tillitsvalgte honoreres for sin innsats og resultater gjennom generalforsamlingens fastsettelse av styrehonorar. Det ligger innenfor styrets alminnelige beslutningsmyndighet å ansette funksjonærer på hel- eller deltid. Denne adgang bør ikke benyttes til å ansette eller honorere tillitsvalgte på hel-, deltid eller for enkeltoppdrag. Hvis styret kommer til at et arbeid krever en særlig fagkyndighet eller ikke kan utføres av andre enn tillitsvalgte, kan dette likevel skje. I de tilfelle det er nødvendig for tillitsvalgte å ta fri fra lønnet arbeid for å delta i møter, kurs eller utføre arbeid for borettslaget, kan dokumentert tapt arbeidsfortjeneste erstattes. Eventuelle utbetalinger av lønn og honorar til tillitsvalgte utover det generalforsamlingen har vedtatt, skal oppgis i årsberetningen og med angivelse av hvilke tillitsvalgte og hvilke beløp dette gjelder. For å unngå uheldig kobling av ulike roller bør tillitsvalgte som ansettes på hel- eller deltid eller honoreres for enkeltoppgaver i borettslaget med et beløp som på årsbasis utgjør mer enn kr 10.000 vurdere å tre tilbake fra sitt verv som tillitsvalgt før utløpet av valgperioden. Dette gjelder

ikke dersom vedkommende er ansatt i stilling eller oppdrag som er vedtatt opprettet av generalforsamlingen.

Ved møter og arrangementer som varer utover 4 timer bør faktiske kostnader til bevertning ikke overstige et nivå som tilsvarer statens satser for diettgodtgjørelse. Kostnader forbundet med styrets møtevirksomhet skal fremgå av særskilt konto i lagets regnskap.

8. Attestasjon og anvisning av utbetalinger. Bruk av kontantutbetalinger.

Alle utbetalinger skal anvises og attesteres. Attestasjon er en bekreftelse av at varen/tjenesten er levert. Anvisning er en godkjennelse av at kostnaden gjelder laget og kan utbetales. Lagets leder/nestleder og ytterligere ett styremedlem har anvisningsrett i fellesskap. På første styremøte etter generalforsamlingen skal det årlig foretas loddtrekning av hvilket styremedlem som sammen med lederen skal forestå anvisning. Attestasjon og anvisning skal foretas ved at det signeres med fullt navn, ikke med initialer.

Ingen kan alene anvise for utbetalinger til seg selv. Alle utbetalinger til tillitsvalgte skal inntas i styreprotokollen uansett beløp.

Styret kan vedta å opprette en kontantkasse i laget på eksempelvis kr 5.000. Denne skal brukes i minst mulig utstrekning og bare i tilfelle hvor tidsfaktoren gjør det uhensiktsmessig å la utbetalingen skje over bank eller post. Eventuell kontantkasse skal gjøres opp minst en gang i året og senest pr 30/11.

9. Personlig adferd.

De tillitsvalgte opptrer på vegne av borettslaget. Den personlige adferd i utøvelsen av vervet og i sammenhenger som av andre naturlig kan knyttes opp til utøvelsen av vervet, må derfor ta hensyn til dette. Tillitsvalgte må derfor opptre hensynfullt, aktsomt og varsomt i sin kontakt med ansatte, beboere, leverandører og offentlige myndigheter.

10. Forholdet til offentligheten.

Når tillitsvalgte på vegne av borettslaget opptrer i offentlige sammenhenger, i forhold til massemedia m.v. er det av stor betydning at borettslaget og bomiljøet omtales på en måte som ikke er egnet til å skade laget, strøket eller bomiljøet.

Valgkomiteens begrunnelse for innstilling.

Valgkomiteens intensjon og oppdrag er å bidra til å rekruttere og innstille et styre sammensatt av erfaring og interesser som utfyller hverandre. Medlemmer bør, så langt som mulig, være variert representert utfra alder, kjønn og adresse i borettslaget. I tillegg er det ønskelig at styret skal oppleve godt samarbeid som bidrar til borettslagets beste.

Valgkomiteen har gjennomført fortrolige individuelle samtaler med sittende styremedlemmer, og også hatt et møte med samlet styre. Vi har hatt intervjuer med aktuelle kandidater til de verv som er ledige eller på valg, utfra intensjonene som er nevnt over. Det har i år vært flere aktuelle kandidater til borettslagets verv, noe vi opplever som svært positivt for borettslaget.

Styremedlemmene Bente Rystad og Jimmy Khan har stilt til gjenvalg for ny periode på 2 år. I nevnte samtaler ser valgkomiteen stor motivasjon og engasjement hos begge. Jimmy er eiendomsmegler og opptatt av at borettslaget skal være innbydende og aktuelt, også med tanke på kjøp og salg. Bente jobber i servicetjeneste og er rask og løsningsorientert på små og store saker som oppstår i borettslaget. Begge blir positivt omtalt av øvrige medlemmer. For fortsatt å tilrettelegge for stabilitet og det gode samarbeidet i styret finner valgkomiteen det naturlig å innstille Bente og Jimmy til ny periode som styremedlemmer for 2 år.

Varamedlemmer innstilles for 1 år. I intervjuene har valgkomiteen blant annet spurt om interesse for senere å stille som ordinær kandidat til styremandat, noe vi har prioritert. I tillegg ønsker vi at nye medlemmer får mulighet til å bli kjent med styrearbeidet i borettslaget. Valgkomiteen innstiller derfor Amalie Ravndal, Petter Myhre Haugen og Nils - Magnus Ophaug som varamedlemmer.

Med ønske om et godt valg på generalforsamlingen.

Dato 20.mars 2025 **Valgkomiteen for Solrabben borettslag**

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

0134 Solrabben Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Følgende styremedlemmer er valgt for 2 år og fortsetter sin periode i 2025:

Navn: Jakob Harket, Kranveien 21

Navn: Lars Sigurd Bjørnstad, Kranveien 17

Navn: Benthe Jordin, Kranveien 33

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: Bente Marie Rystad, Kranveien 17

Navn: Jimmy Phan, Filerveien 10

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Navn: Amalie Ravndal, Kranveien 21
2. Navn: Petter Myhre Haugen, Kranveien 37
3. Navn: Nils - Magnus Ophaug, Kranveien 12

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Jakob Harket, styreleder Solrabben borettslag

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Lars Sigurd Bjørnstad, nestleder Solrabben borettslag

D. Valg av medlemmer til kontrollnemda foreslås:

1 medlem for 2 år:

Navn: Tor Alfred Stav, Filerveien 14

1 medlem for 1 år:

Navn: Elise Tveita, Filerveien 10

Dato 20.mars 2025 **Valgkomiteen for Solrabben borettslag**

Kjersti Ol — Inger Lise Østhagen — Wenche Fjeld Tellefsen

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

0134 Solrabben borettslag

Kontrollnemda innstiller følgende personer til Valgkomite for ett år:

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

Oslo,

På vegne av kontrollnemda for Solrabben borettslag

Petter Myhre Haugen

Cathrine Mikkelsen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 6.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.05.25
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

Morten Røstengen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Torstein Skaar og Stephen Nickell er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorar til styret

Styrets godtgjørelse settes til kr 550000.

☐ 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 kontrollnemd

Det foreslås at kontrollnemd mottar honorar på kr 12.000.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Nedleggelse av kontrollnemnd.

Kontrollnemnd legges ned i sin helhet med tilhørende vedtatte retningslinjer for kontrollnemnd. Av vedtektene skal underpunktene strykes i punkt 9-4: - Kontrollnemdas årsrapport. -Valg av leder av kontrollnemda med opptil tre medlemmer og ev. ett varamedlem. - "Eventuelt valg av revisor etter forslag fra kontrollnemda" endres til "Eventuelt valg av revisor"

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Styret innstiller kandidater til valgkomite ved valg.

Styret innstiller kandidater til valgkomite ved valg.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valg av Internett/TV leverandør

Hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Kollektivt tilbud fra Telia FLEX Stor (429kr) - TV og Fibernett
- [ ] Kollektivt tilbud fra GlobalConnect 2500mbit (179kr) - Fibernett

Sak 11 Forslag til endring av husordensreglenes kapittel om støyende aktiviteter i leilighetene.

Endring i husordensregler av punktet Leiligheten med følgende tekst: LEILIGHETENE Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 08.00. Arbeid og renovering som medfører støy, så som boring, hamring og banking kan bare utføres i tidsrommet 08.00 til 20.00 på hverdager og 08.00 til 17.00 på lørdager. Det er ikke tillatt med noen form for støyende arbeid på søn- og helligdager. Det oppfordres til at det settes opp nabovarsel ved oppussingsarbeider, gjerne fysisk i den aktuelle oppgang og også på Vibbo. Vis alltid hensyn, også når du hører på musikk/TV, selv spiller eller utfører andre aktiviteter som kan høres hos naboene. Prøv å unngå smelling i dører. Heng opp nabovarsel dersom du skal ha fest. Sportsutstyr og barnevogner skal settes i kjelleren (Sportsrommet). Rommet skal ikke benyttes til oppbevaring av defekt eller kondemnabelt utstyr. Det er ikke tillatt å legge fottøy, klær og møbler foran egen entredør. Dette av hensyn til brannsikkerheten , men også av hensyn til trappevasken.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 12 Generell revisjon av husordensreglene

Styret foreslår husordensreglene endres i samsvar med foreslåtte endringer lagt inn i beskrivelsen. Merk at endringen ligger i etterkant av "Forslag til ny tekst:" i kursiv."

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 13 Forslag til endring av vedtekter § 8-1 (1)

Forslag til vedtektsendring: Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst tre styremedlemmer med inntil tre varamedlemmer.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 14 Etablering av sykkelskur i Solrabben Borettslag

Styret set i gong prosjektering av sykkelskur innan utgangen av 2025. Styret startar undersøkingar og prosjektering for bygging av sykkelskur i Solrabben Borettslag. Prosjekteringa bør omfatte lokasjon, branntryggingstiltak og pris. Dersom prosjektet blir budsjettert innanfor eigenkapital på 100.000 kr vonar vi at byggestart kan skje utan vidare vedtak på GF 2026.

☐ For

☐ Mot

Sak 15 Tillatelse til å montere varmepumpe

Andelseiere gis tillatelse til å engasjere sertifiserte fagfolk for installasjon av varmepumpe med maks lydnivå 30dBa ved normaldrift, med frittstående utedel på balkong, under rekkverkshøyde.

☐ For

☐ Mot

Sak 16 Brannsikring.

Styret tar nå ansvar for å påse at alle beboere har brannslukningsapparater som er godkjente! For et ansvarsbevisst styre ønsker vel ikke et etterslep de hevder å ha oppdaget skal bli ytterligere forlenget? Ansvar for at brannsikkerheten og -forskriftene følges nøye opp, har alltid vært underlagt borettslagets styreansvar.

☐ For

☐ Mot

Sak 17 Rollefordeling i borettslagets styrende organer.

Cathrine Mikkelsen må forklare seg inngående hvorfor det var så viktig/nødvendig å gå direkte fra styreleder i borettslaget til vara i Kontollkomitèen, idet hun selv vil være ubrukelig pga inhabilitet ved bl.a kontrollere alle saker hun selv har behandlet i styret.

☐ For

☐ Mot

Sak 18 Skjevdeling av utgifter.

1. Vedtak i Torstein Skårs sak nr. 10 fra generalfrosamling i 2024 oppheves, da dette ikke samsvarer med likhetsprinsippet i borettslagsloven! 2. Med styrets/Selvaags 10 års vedlikeholdsplan må andelseierne få kjennskap til hva denne planen går ut på, og styret/Selvaag setter ikke i gang med noen ting før godkjennelsen fra andelseierne foreligger. Manglerud borettslag har etter helt eller delvis gjennomføring av slike planer nå en husleie for 2 roms på kr. 8000,-. Her må andelseierne ha en hånd på rattet!

☐ For

☐ Mot

Sak 19 Møtelokaler.

Det kreves at et styre tar hensyn til at møteplassen er tilrettelagt så alle beboere har mulighet til å kunne delta, dvs. at vi igjen får et styre som har forståelse for at selv beboere med diverse fysiske problemer ønsker å få være med å diskutere og bestemme i borettslaget. Møtelokalet i Oppsal kirke har i mange år vært et foretrukket sted å avholde våre møter, da dette tilfredsstiller og er i samsvar med at ingen utestenges fra deltakelse!

☐ For

☐ Mot

Sak 20 BK Drift – anbud

Styret gis mandat til å innhente tilbud/ansette vaktmestertjenester.

☐ For

☐ Mot

Sak 21 Blomsterpenger

Blomsterpenger økes til kr. 1.500,- kr. per oppgang som skal refunderes andelseierne.

☐ For

☐ Mot

Sak 22 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Bente Marie Rystad
- [ ] Jimmy Phan

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Amalie Ravndal
- [ ] Nils Magnus Ophaug
- [ ] Petter Myhre Haugen

Valgkomite (kun 3 skal velges)

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

Kontrollnemd (2år) (kun 1 skal velges)

- [ ] Tor Alfred Stav

Kontrollnemd (1år) (kun 1 skal velges)

- [ ] Elise Tveita

Sak 23 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Jakob Harket

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Lars Sigurd Bjørnstad

**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 2025 for SOLRABBEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950084723
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. mai kl. 18:00 til 9. mai kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 177.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **142**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Torstein Skaar og Stephen Nickell er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **141**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **142**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **134**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorar til styret

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550000.

Styrets innstilling
Styret ber andelseiere stemme for.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 550000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **112**
Antall stemmer mot vedtaket: **23**
Antall blanke stemmer: **42**
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: **114**
Antall stemmer mot vedtaket: **21**
Antall blanke stemmer: **42**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Fastsettelse av honorar til kontrollnemd

Det foreslås at kontrollnemd mottar honorar på kr 12.000.

Styrets innstilling
Ber andelseiere stemme for forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Det foreslås at kontrollnemd mottar honorar på kr 12.000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **109**
Antall stemmer mot vedtaket: **23**
Antall blanke stemmer: **45**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Nedleggelse av kontrollnemnd.

Fremmet av: Petter Myhrer Haugen og Cathrine Mikkelsen

Forslag til generalforsamlingen Solrabben borettslag. Sakene fremstilles av kontrollnemnd.

Nedleggelse av kontrollnemnd

Solrabben borettslag skal velge en kontrollnemnd på generalforsamling. Kontrollnemnd ble vedtatt opprettet på generalforsamlingen i 2018. Bakgrunnen for forslaget var at det var liten åpenhet fra den gang sittende styret, og at det var vanskelig for andelseiere og etter gå/kontrollere regnskap mot bilag med tilhørende bilag og vedtak i styret.

Regnskapet med underbilag og eventuelle vedtak ligger nå digitalt, og samlet på plattformen styrerommet.no. Hver enkelt andelseiere har som en sedvane i Solrabben borettslag mulighet til å få innsyn i regnskapet, og også se underliggende vedtak om de ønsker dette, etter at regnskapet er framlagt i sakspapirer til generalforsamlingen. Kontrollnemnd vurderer det slik at det ikke er behov for et eget utvalg til å ettergå styret i deres arbeid.

Nåværende kontrollnemnd foreslår til generalforsamlingen at vedtektene til Solrabben borettslag endres.

Forslag til vedtak:

- Kontrollnemnd legges ned i sin helhet med tilhørende vedtatte retningslinjer for kontrollnemnd.
- Av vedtektene skal underpunktene strykes i punkt 9-4:

- Kontrollnemdas årsrapport
- Valg av leder av kontrollnemda med opptil tre medlemmer og ev. ett varamedlem
- "Eventuelt valg av revisor etter forslag fra kontrollnemda" endres til "Eventuelt valg av revisor"

Styrets innstilling
Styret har forståelse for forslaget, men synes ikke det er riktig å ha en egen innstilling i en sak som omhandler kontroll av styrets funksjon. Ber derfor generalforsamling ta avgjørelsen.

> **Forslag til vedtak:**
> Kontrollnemnd legges ned i sin helhet med tilhørende vedtatte retningslinjer for kontrollnemnd. Av vedtektene skal underpunktene strykes i punkt 9-4: - Kontrollnemdas årsrapport. -Valg av leder av kontrollnemda med opptil tre medlemmer og ev. ett varamedlem. - "Eventuelt valg av revisor etter forslag fra kontrollnemda" endres til "Eventuelt valg av revisor"
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **116**
Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **42**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Styret innstiller kandidater til valgkomite ved valg.

Fremmet av: Petter Myhrer Haugen og Cathrine Mikkelsen

2. Styret innstiller kandidater til valgkomite ved valg.

Dersom sak om nedleggelse av kontrollutvalg blir vedtatt, så er det tidligere vedtatt på generalforsamling at kontrollutvalget skal innstille til valg av valgkomite til generalforsamling. Dette mandatet vil da utgå.

Nåværende kontrollutvalg ser det naturlig at det da blir styret som overtar innstilling til valg av kandidater. Grunnlaget for dette er at en valgkomite ikke skal ha mandat til å innstille seg selv til verv i valgkomiteen.

Forslag til vedtak: Styret innstiller kandidater til valgkomite ved valg.

Styrets innstilling
Styret er av den oppfattning at alminnelig boligselskapspraksis vil være at valgkomiteen innstiller til alle valg. Generalforsamling velger tillitsvalgte, og vil også kunne komme med benkeforslag.
Styret ber andelseiere om å stemme i mot forslaget.

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

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **75**
Antall blanke stemmer: **44**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Valg av Internett/TV leverandør

I lys av at avtalen med Telia utløper 31.1.2026, har styret innhentet tilbud fra flere leverandører. Dette har vært en lang prosess, med mange korrespondanser, da styret har tilstrebet å innhente så gode tilbud som mulig.

Styret er godt kjent med at flere og flere løsriver seg fra "vanlig" TV, og heller benytter streamingtjenester for ønskede kanaler. Med dette er man kun i behov for internett. Dette er en god løsning for mange, da det sikrer valgfrihet i større grad.

En kollektiv TV og internettløsning har også sine fordeler. Primært vil prisen på TV løsning være rimeligere, men samtidig vil det sikre dem som vil kunne ha utfordringer omkring etablering av dette for egenhånd.

Det ble gitt utfyllende informasjon fra leverandørene om tilbudene på stand 9. april.

Styret har jobbet frem følgende to tilbud:

1. Kollektivt tilbud **TV og Internett Telia FLEX Stor (429kr):** Økt valgfrihet for den enkelte andelseier. Dette i form av at man selv kan regulere opp netthastigheten og ned Telia Poeng, eller justere hastigheten ned og poengene

opp. Dette kan veksles om hverandre akkurat slik en selv vil, uten forbehold.

2. Kollektivt tilbud på **Internett fra GlobalConnect 2500mbit (179kr)** - Borettslaget kan skilte som et av de få, med verdens raskest fibernett. Dette levert fra en leverandør som er spesialisert innen fiber/internett.
-For deg som fremdeles ønsker TV løsning i tillegg til den kollektive avtalen (**andelseier betaler selv**), har GlobalConnect et TV tilbud til deg.
20% rabatt på Allente sine TV pakker, og gratis TV boks til deg som ikke allerede har en streamingenhet - for eksempel AppleTV, Chromecast og lignende.
På toppen av dette, kan de som vil foretrekke RiksTV få 20% på deres pakker, men her inngår ikke gratis TV-boks for de som må ha det. Dette kan være gunstig om du har RiksTV fra før på hytta, og vil koble det opp hjemme i tillegg.

(Se detaljer i vedlegg fra tilbyderne)

Styrets innstilling
Styret ønsker at generalforsamling stemmer over dette.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Kollektivt tilbud fra Telia FLEX Stor (429kr) - TV og Fibernett

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Kollektivt tilbud fra GlobalConnect 2500mbit (179kr) - Fibernett

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **92**
Antall stemmer for vedtak 2: **67**
Antall blanke stemmer: **18**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Forslag til endring av husordensreglenes kapittel om støyende aktiviteter i leilighetene.

Fra tid til annen kommer det henvendelse som omhandler tolkning av husordensreglene. Styret har for denne saken valgt å fokusere på tema støy i leiligheten.
Husordensreglene har også behov for generell revisjon, som vil fremmes i neste sak.

Dagens formulering:

"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."

Begrunnelse for forslag om endringer:

Det er behov for noen presiseringer fordi gjeldende tekst har blitt misforstått. For øvrig redaksjonelle endringer.

Forslag til vedtak:
Endring i husordensregler av punktet Leiligheten med følgende tekst:

LEILIGHETENE

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 08.00. Arbeid og renovering som medfører støy, så som boring, hamring og banking kan bare utføres i tidsrommet 08.00 til 20.00 på hverdager og 08.00 til 17.00 på lørdager. Det er ikke tillatt med noen form for støyende arbeid på søn- og helligdager. Det oppfordres til at det settes opp nabovarsel ved oppussingsarbeider, gjerne fysisk i den aktuelle oppgang og også på Vibbo.
Vis alltid hensyn, også når du hører på musikk/TV, selv spiller eller utfører andre aktiviteter som kan høres hos naboene. Prøv å unngå smelling i dører. Heng opp nabovarsel dersom du skal ha fest.
Sportsutstyr og barnevogner skal settes i kjelleren (Sportsrommet). Rommet skal ikke benyttes til oppbevaring av defekt eller kondemnabelt utstyr. Det er ikke tillatt å legge fottøy, klær og møbler foran egen entredør. Dette av hensyn til brannsikkerheten , men også av hensyn til trappevasken.

Styrets innstilling
Styret ber andelseierne om å stemme for forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Endring i husordensregler av punktet Leiligheten med følgende tekst: LEILIGHETENE Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 08.00. Arbeid og renovering som medfører støy, så som boring, hamring og banking kan bare utføres i tidsrommet 08.00 til 20.00 på hverdager og 08.00 til 17.00 på lørdager. Det er ikke tillatt med noen form for støyende arbeid på søn- og helligdager. Det oppfordres til at det settes opp nabovarsel ved oppussingsarbeider, gjerne fysisk i den aktuelle oppgang og også på Vibbo. Vis alltid hensyn, også når du hører på musikk/TV, selv spiller eller utfører andre aktiviteter som kan høres hos naboene. Prøv å unngå smelling i dører. Heng opp nabovarsel dersom du skal ha fest. Sportsutstyr og barnevogner skal settes i kjelleren (Sportsrommet). Rommet skal ikke benyttes til oppbevaring av defekt eller kondemnabelt utstyr. Det er ikke tillatt å legge fottøy, klær og møbler foran egen entredør. Dette av hensyn til brannsikkerheten , men også av hensyn til trappevasken.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **132**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Generell revisjon av husordensreglene

Husordensreglene har generelle behov for revisjon, som fremmes nå i denne sak. Her har styret forsøkt å gjøre det så enkelt og forståelig som mulig i beskrivelsen . Dette gjennom å ta hvert ledd for seg, med opprinnelig tekst, begrunnelse for endring eller ingen, og deretter *forslaget til ny tekst*.

Husordensregler for Solrabben Borettslag

Opprinnelig tekst:
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.

Ingen forslag til endring.

OBS:
Husordensreglenes kapittel om Leilighetene behandles som egen sak i forkant av denne.

Brannsikkerhet

Opprinnelig tekst:

Følg branninstruks som henger i oppgangen.

Begrunnelse for forslag om endringer

I arbeidet med å bedre brannsikkerheten i borettslaget anses presiseringen som nødvendig.

Forslag til ny tekst:

Følg branninstruks som henger i oppgangen.

Den enkelte beboer er selv ansvarlig for at leiligheten er utstyrt med fungerende røykvarslere.

Den enkelte beboer er selv ansvarlig for å ha fungerende brannslukkingsutstyr, minimum et håndholdt brannslukningsapparat på 6 kg. Apparatet skal kontrolleres årlig av beboer.

Våtrom i leilighetene

Opprinnelig tekst:

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.

Begrunnelse for forslag om endringer:

Presisering vedrørende vaskemaskiner og tørketromler, samtidig behov for enkelte presisering.

Forslag til ny tekst:

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.

Om det oppstår en lekkasje og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, ring rørlegger umiddelbart. Meld saken også til styret.

For bruk av vaskemaskiner og tørketromler i egen leilighet gjelder de generelle regler for forstyrrelser og støy. Avtrekksventil på bad skal alltid stå i helt åpen stilling.

Vaskeriene

Opprinnelig tekst:

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

Begrunnelse for forslag om endringer

Det viser seg at enkelte beboere benytter vaskeriet til vask av svært skitne og tilgrisede objekter. Derfor en presisering. For øvrig bare språklige endringer.

Forslag til ny tekst

Vaskeriene er et felles gode som må behandles riktig. Alle brukere skal gjøre skikkelig rent etter seg. Særlig er det viktig at lo i tørketrommelen fjernes.

Vaskemaskiner og tørketromler skal kun benyttes til vasking av private tekstiler. Maskinene er ikke beregnet for vask av større ting som gulvtepper etc, og heller ikke svært skitne og tilgrisede klær.

Tid for bruk av vaskeri reserveres på forhånd. Hvis ikke vaskingen er påbegynt innen 1 time etter reservert 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

Opprinnelig tekst:

Effektiv lufting oppnår man ved å åpne vinduene, gjerne med gjennomtrekk en kortere tid hver dag og for øvrig 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.

Ingen forslag til endring.

Kjellere og loft

Opprinnelig tekst.

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.

Begrunnelse for forslag om endringer:

Språklige endringer, samt en presisering omkring låsbare dører i fellesområdene.

Forslag til ny tekst.

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, inklusive søppel og skrot, skal ikke hensettes i fellesområdene. Styret kan, uten forutgående varsel, beordre hensatte saker kastet og fakturere eier for de utgifter som borettslaget påføres.

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

Det er ikke tillatt med unødig opphold i oppganger, kjeller eller loftsrom.
Sørg for å holde låsbare dører til kjeller og loft låst.

Generelle forhold

Fasader, skilt og balkonger

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

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

Begrunnelse for foreslåtte endringer
Opprinnelig tekst inneholder retningslinjer knyttet til ringeklokker. Dette er endret i samsvar med nye porttelefoner og ligger under punktet "Porttelefon" i husordensreglene. Ellers bare språklige endringer.

Forslag til ny tekst:
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 postkasse. Skjema for bestilling av skilt ligger på Vibbo under tema.

Ved valg av markiser og innglassing av balkong skal styret kontaktes på forhånd. Markiser og innglassing skal ha en enhetlig utforming i borettslaget.

Det er ikke tillatt å tørke, lufte, riste eller banke tøy eller tepper på balkonger, i vinduer eller i trappeoppgangene. Dog kan det tørkes småvask under balkonghøyde.

Balkongen må ikke benyttes til sjenanse for naboene.
Grilling er kun tillatt med elektrisk grill og gassgrill. Vis hensyn.

Dyrehold

Opprinnelig tekst:
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

Begrunnelse for foreslåtte endringer

Presisering relatert til vesentlig ulempe knyttet til dyrehold.

Forslag til ny tekst:

Dyrehold er tillatt i borettslaget. Styret skal informeres skriftlig ved anskaffelse av husdyr.
Dersom andre beboere i oppgangen kan dokumentere vesentlig ulempe knyttet til et dyrehold, kan styret vedta at dette dyreholdet skal opphøre.

Parabolantenner

Opprinnelig tekst

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

Ingen forslag til endring.

Søppel og avfall

Opprinnelig tekst:

All søppel skal kildesorteres og pakkes forsvarlig inn før den kastes i nedkastluken/søppelcontainere.
Kast aldri brennende ting (sigarettstumper o.l.) eller oljet avfall i sjakten.
Sørg alltid for at lukene til søppelsjakt er lukket tett til..
Papir og papp deponeres i særskilte papirkontainere.
Det er ikke tillatt å hensette søppel eller gjenstander utenfor kontainere/søppelbrønner eller andre steder i borettslaget.

Ingen forslag til endring.

DE YTRE OMRÅDER

Opprinnelig tekst:

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).

Begrunnelse for foreslåtte endringer

Det er behov for enkelte endringer og også nye formuleringer knyttet til porttelefon. Ellers enkelte presiseringer.

Forslag til ny tekst:

Mating av fugler

Mating av fugler skal ikke forekomme, heller ikke fra verandaene. Matrester vil tiltrekke seg rotter og andre skadedyr.

Porttelefonen/ringeklokke

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

Behov for skifte av navn på ringetablået meldes til styret på Vibbo.

Bil og parkering

Det er generelt parkeringsforbud på borettslagets område. Kun oppmerkede parkeringsplasser kan benyttes. Området skal ikke benyttes til bilpleie, reparasjoner o.l. Dette gjelder også på egen parkeringsplass.

I stikkveier er det anledning til å stoppe for av- og påstigning og av- og pålessing. Merk bilen slik at det er tydelig at av- og pålessing foregår. (Se for øvrig egne parkeringsbestemmeler)

INFORMASJON

Opprinnelig tekst:

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.

Begrunnelse for endringer:

Kun språklig forbedring og endring av tittel fra Informasjon til Øvrig.

Forslag til ny tekst:

ØVRIG

Styret kan ved behov gjøre vedtak som presiserer eller utdyper temaer som er omhandlet i husordensreglene. Endring av husordensreglene gjøres som egen sak på årsmøtet.

Styrets innstilling

Styret har over tid mottatt flere tilbakemeldinger og spørsmål omkring husordensreglene, og erfarer utfordringer om tolkning. Forslaget vil kunne bistå i å avklare en del av disse henvendelsene for tiden fremover. Det er i tillegg ryddet opp i språk og skrivefeil.

Styret ber andelseiere om å stemme for forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret foreslår husordensreglene endres i samsvar med foreslåtte endringer lagt inn i beskrivelsen. Merk at endringen ligger i etterkant av "Forslag til ny tekst:" i kursiv."
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **113**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **47**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Forslag til endring av vedtekter § 8-1 (1)

Fremmet av: Cathrine Mikkelsen

Forslag til endring av vedtekter § 8-1 (1)

I Solrabbens vedtekter er ordlyden følgende:
"1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst tre styremedlemmer med minst tre varamedlemmer."

Slik vedtektene er formulert nå, så vil det si at dersom et styremedlem trekker seg, så har det ingen betydning, men dersom et varamedlem trekker seg så må man avholde en ekstraordinær generalforsamling med valg av nytt varamedlem.

Forslag til vedtektsendring: **Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst tre styremedlemmer med inntil tre varamedlemmer.**

Med en endring i vedtektene så er ikke borettslaget bundet opp mot at det skal være minst tre varamedlemmer, og vil være mer i samsvar med vedtektene som omhandler antall styremedlemmer.

Styrets innstilling
Styret er enige i forslaget og ber andelseiere om å stemme for.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag til vedtektsendring: Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst tre styremedlemmer med inntil tre varamedlemmer.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **130**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **40**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

14. Etablering av sykkelskur i Solrabben Borettslag

Fremmet av: Gunnar Sæter, Ragne Larsen, Janne Hauglund Lilleberg, Sidsel Pape, Silje Storviken, Lars Christian Bjørknes og Jostein Skibeli Vae

Forslag til vedtak: Styret set i gong prosjektering av sykkelskur innan utgangen av 2025.

Styret startar undersøkingar og prosjektering for bygging av sykkelskur i Solrabben Borettslag. Prosjekteringa bør omfatte lokasjon, branntryggingstiltak og pris.

Dersom prosjektet blir budsjettert innanfor eigenkapital på 100.000 kr vonar vi at byggestart kan skje utan vidare vedtak på GF 2026.

Saksframlegg:

Vi er fleire bebuarar som ønsker oss lettare tilgjengeleg og trygg parkering av syklar i Solrabben Borettslag.

I dag skjer det meste av lagring av syklar i kjellarar i burettslaget. Under følger nokre argument for bygging av sykkelskur:

- Sykkelbatteri skal ikkje vere montert på sykkel innomhus eller ved husveggar i burettslaget ref. branntryggingstiltaka.
- Å parkere syklar ute er ikkje å føretrekke mtp slitasje og tryggleik både for syklar og beboarar.

- Sykkelskinne i trapp fungerer ikkje for føremålet. Den kan ikkje brukast med vinterdekk, er for smal for fleire dekktypar og er kun montert for ei retning.
- Lastesyklar er for lange til å lagrast i kjellar.
- El-syklar er tunge (30kg+). Det er utfordrande å buksere syklar i bratt trapp og med tunge dører utan å skrape opp veggar.
- El-syklar og batteri er verdifulle (kr 30-90 000), det har vore forsøk på tjuveri av el-sykkel ved sykkelstativ på høglys dag på Solrabben.
- Vi opplever at det no er så mange syklar og barnevogner i kjellaren at det er vanskelig å ta seg frem. Både syklar, sykkelvogner og barnevogner tar større plass i dag enn då blokka vart bygd i 1960 åra.
- Sykkelskur er attraktiv infrastruktur som kjem mange til gode på tvers av aldrar.
- Lettvint og trygg parkering vil få fleire til å vurdere el-sykkel som eit alternativ eller supplement til bil.

Vårt forslag er å starte med eit (1) skur, og heller utvide med fleire etter behov. Bydel Østensjø har ordninga «Grønne midler» der mellom anna burettslag kan søkja om tilskot.

Styrets innstilling
Styret har sett behovet for trygg oppbevaring av sykler og lignende. Styret ønsker selv å starte kartlegging for dette i tiden fremover. Derfor gir styret sin tilslutning til forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret set i gong prosjektering av sykkelskur innan utgangen av 2025. Styret startar undersøkingar og prosjektering for bygging av sykkelskur i Solrabben Borettslag. Prosjekteringa bør omfatte lokasjon, branntryggingstiltak og pris. Dersom prosjektet blir budsjettert innanfor eigenkapital på 100.000 kr vonar vi at byggestart kan skje utan vidare vedtak på GF 2026.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **106**
Antall stemmer mot vedtaket: **41**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Tillatelse til å montere varmepumpe

Fremmet av: Mathias F. B. Barone

Installasjon av varmepumpe

Det fremmes forslag om vedtak fra generalforsamlingen, om tillatelse for andelseiere å installere varmepumpe.

Installasjon av en varmepumpe innebærer at man har en innedel, og en utedel. Dette er i utgangspunktet ikke søknadspliktig hos hverken Plan- og bygningsetaten, ei heller hos Byantikvaren.

Byantikvaren har uttalt at dersom man installerer varmepumpe med utedel lavere enn balkongens rekkverk, er det ikke å regne som en fasadeendring, og er dermed ikke søknadspliktig. Plan- og bygningsetaten stiller seg bak Byantikvarens uttalelse.

Det er derimot behov for å borre et lite hull på 2-3cm i ytterveggen for kabelgjennomføring og sammenkobling av utedel og innedel. Dette regnes som arbeid på bygningsmassen, og ettersom bygget eies av borettslaget og ikke den enkelte andelseier, blir installasjon av varmepumpe noe som må godkjennes ved generalforsamling.

Riksantikvaren kom i 2023 med en anbefaling om at varmepumper er det første tiltaket man bør gjøre dersom man ønsker et godt inneklima, spare energi, og understreker at en varmepumpe har liten påvirkning på bygningen den monteres på.

https://www.novap.no/artikler/riksantikvaren-anbefaler-varmepumper

Det har kommet nye EU-direktiv som i fremtiden trolig vil medføre at installasjon av varmepumper stadig vil bli mer aktuelt. Det har også skjedd stor utvikling innenfor varmepumper, både hva gjelder energieffektivitet, effekt, og ikke minst støynivå.

Det viktigste hovedpoenget med dagens varmepumper er at de støyer svært lite, og ikke vil være til sjenanse for naboer. Utforming av leilighetene i Solrabben borettslag, hvor soverom er plassert på motsatt ende av leilighetene i forhold til balkong, er også en positiv faktor når man skal vurdere tiltaket.

Det vises til et informasjonsskriv fra selskapet «Kuli» som jobber med å montere varmepumper, og tidligere har utført installasjoner for ulike borettslag i Oslo-området.

Det vises herunder til de viktigste hovedtrekk fra informasjonsskrivet:

Lydnivå på inne- og utedel

Lydnivå på maskiner av kvalitet, f.eks maskiner fra Daikin varmepumper ligger typisk på ca 30 dBA ved normaldrift. Dette er godt under hva som defineres som sjenerende støy. I et typisk bybilde så vil lydnivået ligge vesentlig over dette, ca. 58 dBA vil antas å være normalt. Lydnivået på en god innedel vil typisk ligge på ca 19 dBA ved normaldrift.

Estetikk og montering

Utedeler kan monteres på balkong, på flate tak eller på bakkeplan. Disse bygges deretter inn med spesialtilpassede hus i trevrike eller pluverlakkert stål med flatt tak. Dette gjør slik at utedelene blir lite synlige, samt at man kan benytte seg av plassen over til andre ting.

Utedeler monteres henholdsvis på eget stativ montert på bakke, altså ikke hengende på vegg. Dette gjøres slik at utedelene ikke er fastmontert, men frittstående, slik at det er å anse som en grill eller et utemøblement og havner derfor ikke inn under kategorien fasadeendring.

Man trenger derfor ikke å søke om dette.

Forslag til vedtak: Andelseiere gis tillatelse til å engasjere sertifiserte fagfolk for installasjon av varmepumpe med maks lydnivå 30dBa ved normaldrift, med frittstående utedel på balkong, under rekkverkshøyde.

Styrets innstilling
Slik saken fremstår nå, bør man utrede mer med tanke på retningslinjer som gjelder for alle. Det kreves også vedtektsendringer som må stemmes over.

Styret vil anbefale generalforsamlingen at saken bør utredes mer å stemmes over på et senere tidspunkt, og ber derfor **andelseiere om å stemme i mot forslaget.**

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

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **111**
Antall blanke stemmer: **34**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

16. Brannsikring.

Fremmet av: Bjørg Løvlien

Jeg ønsker følgende behandlet:
Brannsikring.

Det er vanskelig å forstå hvordan styret under ledere som Cathrine Mikkelsen og Jacob Harket er seg sitt ansvar bevisst når det gjelder denne viktige posten i styregjerningen for sikkerhet og trygghet for Solrabbens beboere. Mikkelsen har tidligere hevdet et betydelig etterslep som skyldes foregående styrer, uten å eksemplifisere hva dette etterslepet består av.

Jeg vet at tidligere styreleder Erlend des Bouvrie tok sitt verv på største alvor og han snakket om at utskiftning av brannslukningsapparatene i borettslaget hadde snarlig utskiftningsdato, da dette fremgikk ved kontroll. Dette var tidlig på 2020-tallet. Under hele min botid her -Mikkelsentid, har tidligere styrer alltid gitt oss beboere beskjed om å sette apparatene ut på matten for utskiftning, og nytt blitt plassert.

En slik "gammel og trygg" brann sikkerhetspraksis ble avfeid som ikke interessant for Mikkelsen & Co. å følge, beboerne fikk ordne opp selv, men hadde du kognitiv svikt eller var dement var det visstnok hjelp å få - om du ba om det da! Hvis det er så vanskelig for styremedlemmer å forstå at det vervet de har påtatt seg forplikter spesielt overfor beboere som trenger en hjelpende hånd, tenk alvorlig på om det verv du har påtatt deg frivillig egentlig passer for deg!

Forslag til vedtak: Styret tar nå ansvar for **å påse at alle beboere har brannslukningsapparater som er godkjente!** For et ansvarsbevisst styre ønsker vel ikke et etterslep de hevder å ha oppdaget skal bli ytterligere forlenget?

Ansvar for at brannsikkerheten og -forskriftene følges nøye opp, har alltid vært underlagt borettslagets styreansvar.

Styrets innstilling
Styret ber andelseiere om å stemme imot forslaget.
"*Inne i leilighetene er det eieren som har ansvar for at det er røykvarslere og brannslokkingsutstyr. Men styret har et eget ansvar for å minne beboerne på at dette utstyret er på plass og at det blir jevnlig kontrollert. -Huseierne*"

Det sagt, planlegger styret å kartlegge hvem som er i behov for bistand omkring dette. Deretter gjennomføres en ordning hvor den enkelte andelseiere selv kan velge å betale for at dette om det trengs.

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

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **106**
Antall blanke stemmer: **42**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

17. Rollefordeling i borettslagets styrende organer.

Fremmet av: Bjørg Løvlien

Rollefordeling i borettslagets styrende organer.

Det ønskes en avklaring i hva slags innsikt styreledere har til vedtekter/lover når det gjelder å ta plass i andre organer i laget.

Spørsmålet gjelder det raske skiftet Cathrine Mikkelsen foretok seg under fjorårets generalforsamling ved å gå direkte fra styreleder i borettslaget rett inn i Kontrollkomitèen, der hun vil være inhabil i så å si alt som behandles der!

Mikkelsen må ha svært liten innsikt i hva hun kan tillate seg når hun bl.a etterlater seg lagets gjennom tidenes høyeste negative årsresultat på -11.727.831 mill.kr., og gjeld i nærheten av, eller over 100 mill.kr og ikke forstår at dette vekker både mistanke og stor undring over hva som evt. skal skjules eller holdes skjult?

Dette har hun satt i scene selv og har kun seg selv å takke for mistanker om hva som egentlig har foregått. Spesielt også når flere har hørt hun "visstnok nå savner styrearbeidet"! Hennes "tap" av høyt styrehonorar spiller vel også inn som et savn? Vi må ha styremedlemmer vi kan stole helt og fullt på, da dette gjelder tillit til at vi har ansvarlige styremedlemmer som gjør at vi kan leve i et trygt, sikkert og godt bomiljø!.

Vel, dette støter nå på spørsmål som krever et svar, nemlig

Forslag til vedtak: Cathrine Mikkelsen **må forklare seg inngående** hvorfor det var så viktig/nødvendig å gå direkte fra styreleder i borettslaget til vara i Kontollkomitèen, idet hun selv vil være ubrukelig pga inhabilitet ved bl.a kontrollere alle saker hun selv har behandlet i styret.

Styrets innstilling
Styret ber andelseiere om å stemme imot forslaget.

Forslagstiller gir ikke det riktige bilde av tallene som fremstilles.
Årsresultat må sees i sammenheng med vedlikeholdsprosjektet borettslaget har, som det er nødvendig å ta låneopptak for. Det er også prosjekter som er tatt utenom det budsjetterte, når det ikke skal betjenes gjennom felleskostnadene, men låneopptak.
Borettslaget har en god likviditet.
Prosjekter så langt er tatt opp og vedtatt på tidligere generalforsamlinger.

Generalforsamlingen har i de alle tidligere år, godkjent regnskapet som vist på generalforsamlingene og innkommet benkeforslag som omhandlet kontrollnemnd sammensetning.

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

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **117**
Antall blanke stemmer: **47**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

18. Skjevdeling av utgifter.

Fremmet av: Bjørg Løvlien

Skjevdeling av utgifter.

Ved fjorårets generalforsamling var enkelte andelseiere forslagstillere til å forhøye leieprisen på parkeringsplassene våre, èn også på at husleien bør opp - merkelig nok. I Torstein Skårs forslag heter det at

parkeringsinntekter sammen med fellesutgifter **justeres hvert år** ordinært med endring i folketrygdens ("G"). Herrejemen, er boligene våre omgjort til kontorer i kommunale bygg? Fysj!

Parkeringsleien ble forhøyet fra kl. 120 til kr 300,- pr.md., en økning med hele kr. 180,-. Dette betyr at 165 bileiere med parkeringsplass samlet betaler kr. 356.400,- til å nedbetale på gjeld. Med leie på kr. 120,- betaler 165 bileiere ytterligere samlet 237.600,- altså til sammen "tjenes" nå kr. 594.000,- på utleie.

Men, det nye nå er at det kun er bileierne som skal avhjelpe styret med sitt høye pengeforbruk med kr. 356.500,- og hvordan stemmer dette med likhetsprinsippet?
Tomten ble kjøpt i 1986 og er nedbetalt.

At **andelseiere** foreslår økte utgifter på både parkeringsplasser og husleier kaller dette for inntjening for borettslaget, høres nærmest ut som en absurditet. Det korrekte vil vel være å gi styret beskjed om at det nå får settes tæring etter næring for å sette stopp for et altfor høyt pengeforbruk, jfr. nylig avholdte eks.ord.gen.f.saml-valg av vara fra slutten av januar 2025 til en eller annen dato i mai 2025.

Forslag til vedtak:

1. Vedtak i Torstein Skårs sak nr. 10 fra generalfrosamling i 2024 oppheves, da dette ikke samsvarer med likhetsprinsippet i borettslagsloven!
2. Med styrets/Selvaags 10 års vedlikeholdsplan må andelseierne få kjennskap til hva denne planen går ut på, og styret/Selvaag setter ikke i gang med noen ting før godkjennelsen fra andelseierne foreligger. Manglerud borettslag har etter helt eller delvis gjennomføring av slike planer nå en husleie for 2 roms på kr. 8000,-.
Her må andelseierne ha en hånd på rattet!

Styrets innstilling
Det er styrets oppfatning at saken inneholder flere ukorrekte opplysninger. Styret oppfatter saken mer som en meningsytring fra en beboer.
Styret ber andelseiere om å stemme imot forslaget.

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

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **113**
Antall blanke stemmer: **45**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

19. Møtelokaler.

Fremmet av: Bjørg Løvlien

Møtelokaler.

Det har lenge vært et savn at generalforsamlingene kun har foregått i digital versjon og ellers kun vært tillatt avholdt i Oppsal Arena, et lokale som er svært dårlig tilrettelagt for beboere som har forskjellige fysiske problemer. Lokalet har svært dårlig luftkvalitet, mangler mikrofon for beboere med dårlig hørsel, og for rullestolbrukere og beboere med dårlig gåfunksjon nærmest vært umulig å kunne delta i på møter.

47 underskrifter - som er minst 10% av andelseiere - krever fysisk oppmøte i Oppsal krike ved årets ordinære generalforsamling. Dette for at **alle andelseiere** igjen skal få anledning til å delta, samme hva slags handicap

de plages med.

Et styrets oppgave bør være å tilrettelegge for a**t alle skal kunne få bruke sin demokratiske rettighet til igjen å delta på borettslagets generalforsamling.** Er noen av en eller annen grunn avholdt fra å kunne delta, kan stemme avgis ved å gi fullmakt, og analoge kan igjen få stemme uten å måtte oppgi navn og leil.nr.

Forslag til vedtak: Det kreves at et styre tar hensyn til at møteplassen er tilrettelagt så alle beboere har mulighet til å kunne delta, dvs. at vi igjen får et styre som har forståelse for at selv beboere med diverse fysiske problemer ønsker å få være med å diskutere og bestemme i borettslaget.

Møtelokalet i Oppsal kirke har i mange år vært et foretrukket sted å avholde våre møter, da dette tilfredsstiller og er i samsvar med at ingen utestenges fra deltakelse!

Styrets innstilling
Det er styrets oppfatning at saken inneholder flere ukorrekte opplysninger. Styret oppfatter saken mer som en meningsytring fra en beboer.
Styret ber andelseiere om å stemme imot forslaget.

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

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **110**
Antall blanke stemmer: **44**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

20. BK Drift – anbud

Fremmet av: Erlend des Bouvrie

Sak nr. BK Drift – anbud

Viser til Retningslinjer for styrearbeid i Solrabben borettslag punkt 5, 'For å sikre konkurranse og effektiv ressursbruk bør man i stor utstrekning benytte anbud/tilbud ved utførelse av arbeid eller oppdrag for laget'. Har disse retningslinjene har vært overholdt da renholdsbedriften BK Drift på ett eller annet uforklarlig vis fikk oppdraget om å utføre vaktmestertjenester i vårt borettslag? Det hele fremstår som en hastverkssak hvor tjenesten ble satt bort i stedet for at styret tok hånd om saken selv. Det foreslås derfor at styret gis mandat til å innhente tilbud på vaktmestertjenester/ansettelse.

Begrunnelse: Behovet for vaktmestertjenester bør først grundig kartlegges før en setter bort tjenesten eller ansetter. Vår egen vaktmester med lang fartstid vil sikkert kunne bistå styret med råd her. Enhver konsulent i vaktmesterbransjen vil ellers kunne bistå styret ved innhenting av tilbud/ansettelse for å sikre de nødvendige tjenester. Betydelige kostnadsbesparelser bør kunne oppnås her.

Vedlegg: Retningslinjer for styrearbeid i Solrabben borettslag legges ved slik at de er tilgjengelige for andelseierne.

Forslag til vedtak: Styret gis mandat til å innhente tilbud/ansette vaktmestertjenester.

Styrets innstilling

Det er allerede innenfor styrets mandat å innhente tilbud fra flere aktører.
Styret vurderer løpende sine leverandører, og innhenter tilbud på tilsvarende tjenester fra andre for å sikre konkurransedyktige priser.
Dette sagt kan andelseiere gjerne stemme for forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis mandat til å innhente tilbud/ansette vaktmestertjenester.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **106**
Antall stemmer mot vedtaket: **21**
Antall blanke stemmer: **50**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

21. Blomsterpenger

Fremmet av: Erlend des Bouvrie

Sak nr. Blomsterpenger
På vegne av andelseiere som ønsker å kjøpe inn blomster selv, og som flittig har stått for et blomstrende borettslag i alle år, foreslås det å øke blomsterpengene til kr. 1.500,- kr. per oppgang.
Begrunnelse: Blomsterpengene har ikke vært økt på flerfoldige år, men det har prisene på blomster.
Forslag til vedtak: Blomsterpenger økes til kr. 1.500,- kr. per oppgang som skal refunderes andelseierne.

Styrets innstilling
Styret er positive til å øke budsjettet slik forslagstiller foreslår, og vil komme tilbake til hvordan dette praktisk vil gjennomføres.

> **Forslag til vedtak:**
> Blomsterpenger økes til kr. 1.500,- kr. per oppgang som skal refunderes andelseierne.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **126**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

22. Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Følgende styremedlemmer er valgt for 2 år og fortsetter sin periode i 2025:

Navn: Jakob Harket, Kranveien 21
Navn: Lars Sigurd Bjørnstad, Kranveien 17
Navn: Benthe Jordin, Kranveien 33

Som styremedlem for 2 år foreslås:

Navn: Bente Marie Rystad, Kranveien 17
Navn: Jimmy Phan, Filerveien 10

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Navn: Amalie Ravndal, Kranveien 21
Navn: Petter Myhre Haugen, Kranveien 37
Navn: Nils Magnus Ophaug, Kranveien 12

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Jakob Harket, styreleder Solrabben borettslag
Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:
Navn: Lars Sigurd Bjørnstad, Nestleder Solrabben borettslag

D. Valg av medlemmer til kontrollnemda foreslås:

1 medlem for 2 år:

Navn: Tor Alfred Stav, Filerveien 14

1 medlem for 1 år:

Navn: Elise Tveita, Filerveien 10

Kontrollnemda innstiller følgende personer til Valgkomite for ett år:

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

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jimmy Phan (104 stemmer)
Bente Marie Rystad (103 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jimmy Phan
Bente Marie Rystad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Petter Myhre Haugen (107 stemmer)
Nils Magnus Ophaug (109 stemmer)
Amalie Ravndal (109 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Petter Myhre Haugen
Nils Magnus Ophaug
Amalie Ravndal

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Wenche Fjeld Tellefsen (108 stemmer)
Kjersti Olsen (110 stemmer)
Inger-Lise Østhagen (110 stemmer)

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

Kontrollnemd (2år) (2 år)

Følgende ble valgt:
Tor Alfred Stav (94 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tor Alfred Stav

Kontrollnemd (1år) (1 år)

Følgende ble valgt:
Elise Tveita (95 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Elise Tveita

23. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Valgkomiteen sin innstilling:
Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Jakob Harket, styreleder Solrabben borettslag
Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:
Navn: Lars Sigurd Bjørnstad, Nestleder Solrabben borettslag

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Jakob Harket (118 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jakob Harket

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Lars Sigurd Bjørnstad (118 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lars Sigurd Bjørnstad

Vedtekter

for Solrabben borettslag org nr 950084723
vedtatt på ordinær generalforsamling den 21.05.2013.
Endret på generalforsamling 01.06.2022.
Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 21.03.2024
Sist endret på ordinær generalforsamling 06.05.2025

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

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

F O R

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

(Sist endret på ordinær generalforsamling 27.05.2021)

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

LEILIGHETENE

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

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

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

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

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

BRANNSIKKERHET

Følg branninstruks som henger i oppgangen.

VÅTROM

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

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

VASKERIENE

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

LUFTING

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

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

KJELLERE OG LOFT

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

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

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

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

GENERELLE FORHOLD

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

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

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

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

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

DE YTRE OMRÅDER

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

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

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

INFORMASJON

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

STYRET – SAKER

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

PARKERINGSBESTEMMELSER I SOLRABBEN BORETTSLAG

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

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

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

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

Parkeringsplassen kan bare brukes av beboere som bor i borettslaget.

Motorvarmerledning skal tas med og strømuttaket låses når parkeringsplassen forlates.

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

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

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

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

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

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

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

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

Parkeringsplassen kan bare brukes av beboere som bor i borettslaget.

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

Parkeringsplassen må ikke benyttes til reparasjonsverksted.

Motorvarmerledning skal tas med og strømuttaket låses når parkeringsplassen forlates.

Ladbare biler

1. Venteliste

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

2. Leie av p-plass for ladbare biler

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

Filerveien 10

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 0.6 km
Oppsal skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	7 min 0.6 km
Godlia skole (1-7 kl.) 473 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	14 min 1.2 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	7 min 2.9 km
Hellerud videregående skole 600 elever	20 min 1.8 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	4 min 2.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Formerveien Linje 78A, 78B	1 min 0.1 km
Skøyenåsen Linje 2, 3	12 min 1 km
Bryn stasjon Linje L1	7 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 8.9 km
Oslo Gardermoen	35 min

BARNEHAGER

Fuglemyra barnehage (1-5 år) 90 barn	5 min 0.4 km
Østmarka idrettsbarnehage (0-5 år) 136 barn	9 min 0.7 km
Vetlandsveien barnehage (1-5 år) 13 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Oppsal	3 min
Coop Prix Oppsalstubben	8 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	12 min
Boots apotek Oppsal	12 min
Tveita Vinmonopol	19 min

SPORT

Skøyenåsen ballbane	3 min
Trasop idrettspark	7 min
Feel24 Oppsal (høst/vinter 2025)	4 min
Mudo Ulsrud	18 min

«By og land, hånd i hand»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

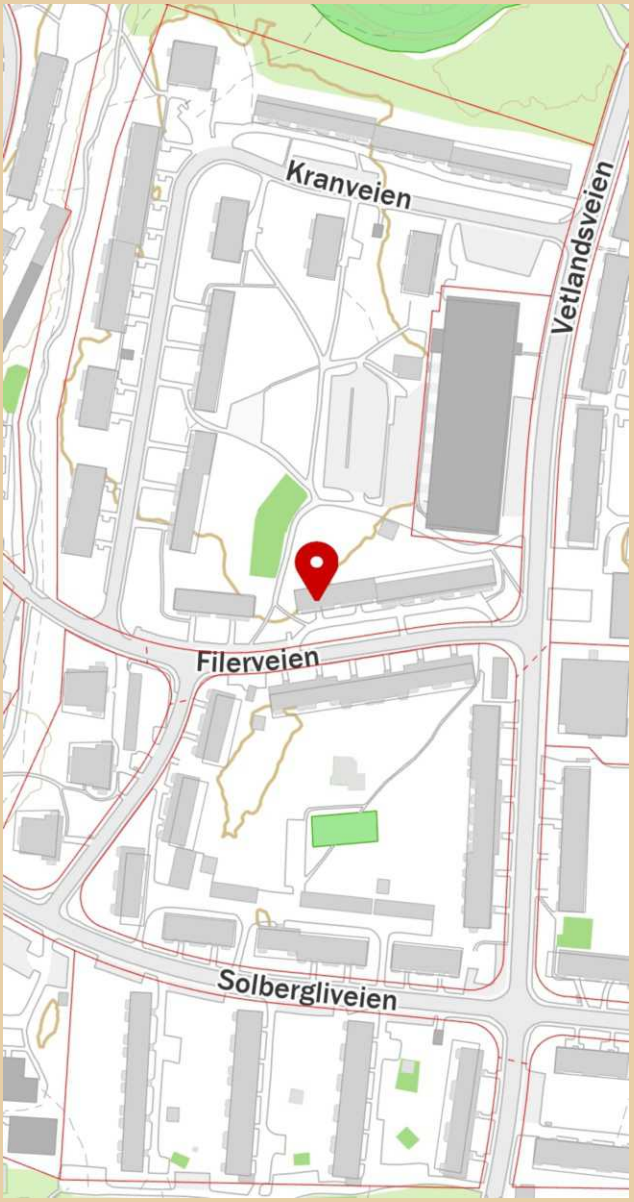
Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

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:
Filerveien 10, 0684 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 1188, andelsnr. 317 i SOLRABBEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27260038

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Joachim Corneliussen Nilsen

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 995 90 706

E-post: jcn@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.
