NORDVIK

Kranveien 15

3 soverom | 71 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Kranveien 15

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
207	Kontaktinfo
210	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
213	Forbrukerinformasjon om budgivning
214	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.06.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og moderne 4-roms | Overbygget balkong med hyggelig utsyn | Bad 2016 | IN-ordning | Bod| Markanært og familievennlig

Prisantydning	**5 150 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**5 426 496,-**
Fellesgjeld	**267 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 892,-**
BRA-i	**71 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1963**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Kranveien 15 | En romslig og lys 4-roms endeleilighet, tilbaketrukket på populære Oppsal. Leiligheten ligger i 2. etasje og har en gjennomgående planløsning som gir rikelig med naturlig lys. Her får du en romslig stue med gode innredningsmuligheter, en overbygd balkong på hele 11 m² med gode solforhold, et tidløst og separat kjøkken, tre romslige soverom, flislagt bad fra 2016 (i regi av brl.) samt gode oppbevaringsmuligheter i kjellerboder.

Verdt å merke seg:
- Pen og lys 4-roms
- Stor balkong på 11 m²
- Gjennomgående planløsning
- Bad i regi av brl. i 2016
- IN-ordning!
- Separat kjøkken
- Tre gode soverom
- Nyere gulv på soverommene
- Delvis oppgradert EL-anlegg (2020)
- Nye dører innvendig (2023)
- 3 boder
- Populær og barnevennlig beliggenhet
- Markanært og sentralt

Planløsning





















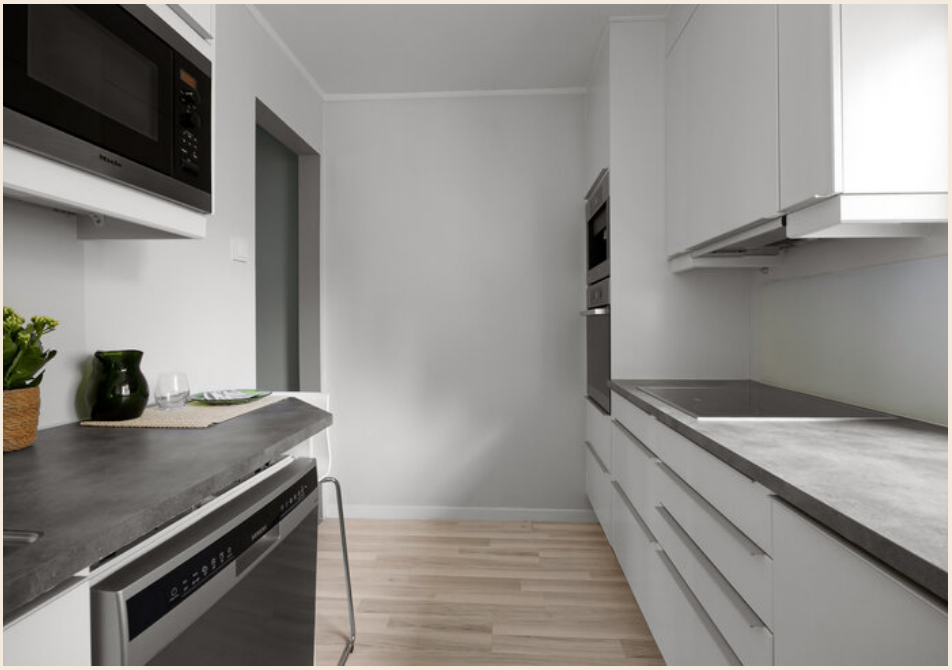














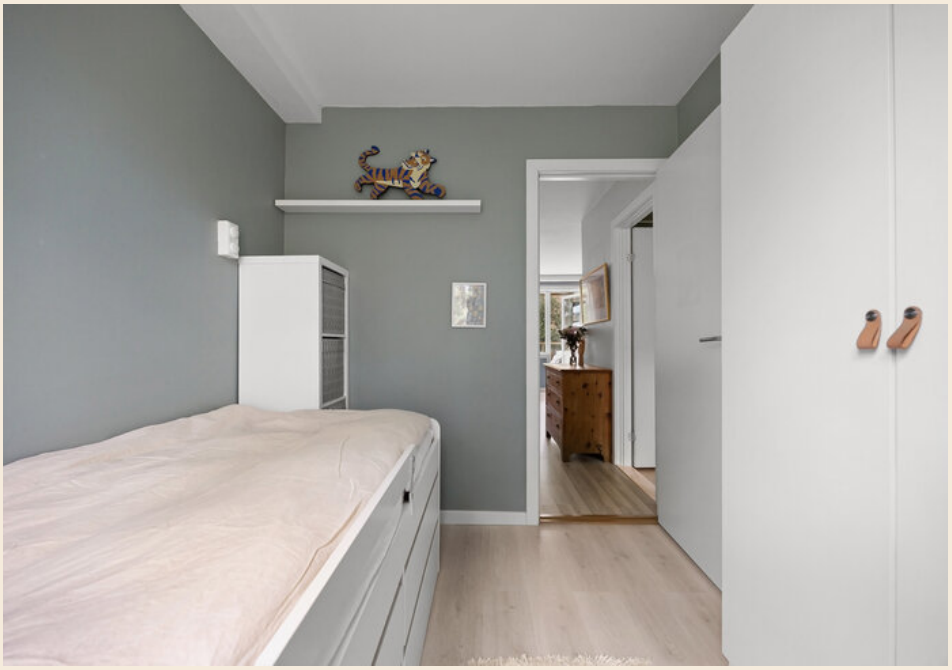



































OPPSAL
SENTER
MENY


NARVESEN





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0074/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Kranveien 15, 0684 OSLO
Gnr 144, bnr 1188 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 169 i Solrabben Borettslag, org.nr. 950084723

Selgere
Eva Charlotte Thagesson
Tobias Bill Christer Thagesson

Kjøpesum og omkostninger
5 150 000,- (Prisantydning)
267 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 417 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 426 496,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 435 996,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1963

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 71 kvm
BRA-e: 7 kvm
BRA-b: 11 kvm
Totalt BRA: 89 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Entré, bad, kjøkken, tre soverom, stue og spisestue.
BRA-b: 11 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 82 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 7 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer tre kjellerbodermålt til: ca 1,6 kvm, ca 1,8 kvm og ca 3,4 kvm. Bodene er merket med nr 273. Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.
Boligens areal er bekreftet med 3D skanning. Skanningen er utført med Leica BLK360 G2.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: Entré, bad, kjøkken, tre soverom, stue, spisestue.
Innglasset balkong på ca. 11m².
Leiligheten disponerer tre kjellerbodermålt til: ca 1,6 kvm, ca 1,8 kvm og ca 3,4 kvm. Bodene er merket med nr 273.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik.

Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Varmtvannsberederen er over 20 år gammel og har passert forventet teknisk levetid. Med økende alder øker risikoen for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt. Eldre varmtvannsberedere har generelt høyere sannsynlighet for uforutsette feil og vannskader sammenlignet med nyere installasjoner.
- På bakgrunn av alder og forventet restlevetid vurderes forholdet til TG2. Det anbefales jevnlig kontroll og å påregne utskifting på sikt.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er registrert sprekk i flis ved innfestningen til dusjdøren. Forholdet ser ut til å ha oppstått i forbindelse med montering av dusjdøren. Sprekken kan medføre økt risiko for fuktinntrenging dersom underliggende tettesjikt er påvirket eller svekket. Det anbefales å holde forholdet under oppsyn og foreta nærmere undersøkelser samt utbedring ved behov.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Riss/sprekker er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss/sprekker er hovedsakelig kosmetiske.
- Det er registrert svelleskader på innredningen. Slike skader oppstår normalt når fukt trenger inn i materialer som spon- eller MDF-plater, og fører til at overflaten hever seg eller mister sin opprinnelige form. Svellingen er som regel et resultat av langvarig fuktpåvirkning, for eksempel fra vannsøl, lekkasje eller høy luftfuktighet over tid.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.
- Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Parkering
Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter venteliste og ansiennitet.
Parkeringsleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.
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 er også mulighet for leie av parkeringsplass i Oppsal P-hus.

Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- S-Bygg 2016. Rørfornying og våtromsrehabilitering.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
- S-Bygg 2016. Rørfornying og våtromsrehabilitering.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært.
- S-Bygg 2016. Rørfornying og våtromsrehabilitering.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Ukjent. Har gjorts I regi av sameiet Solrabben Borettslag.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Ukjent. Har gjorts I regi av sameiet Solrabben Borettslag.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja.
- Elektro Sivert. Elsikkerhetsrapport 2020 og utbedring av anmerkninger samt trekk av ny kurs til kjøkken. 2022 nye spotter barndom (mars) + badrom (mai).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja.
Når ble kontrollen utført?
- 10 juli 2020.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært.
- I regi av borettslaget på utvalgte parkeringsplasser.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- SBygg 2016, rørfornying og våteomsrehabilitering.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Nei.
- Balkonger er byggd ut av borettslaget. Årstall ukjent.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja.
- Lett lekkasje/drypp fra kran, overfladisk sprekk i enkelte fliser, misfarging i silikonefuge, liten hakk i emalje på servant, losset noe maling på speilskap.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Nei.
- Mulighet for peis i leiligheten

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Ja.
- Noe Vann i kjeller ved et tilfelle, dette blev raskt utbedret av borettslag.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja.
- Kvern på kaffemaskin er i ustand. Varmtvannsbereder er i slutten på sin levetid og bør byttes innen få år.

Bygningssakkyndig
Jonas Haugane

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong
- Fasaden er forblindet med teglstein
- Flatt tak tekket med papp

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv.

Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner og varmekabler på badet

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 892,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, nedbetaling av felles lån, felles bygningsforsikring, forretningsfører, drift og vedlikehold og andre driftskostnader.

Felleskostnadenes fordeling:
Lån nr: 9820743114; IN lån 1 - Akonto renter: 408,-
Lån nr: 9820743114; IN lån 1 - Akonto avdrag: 266,-
Trappevask: 124,-
Nedbetaling: 45,-
Bredbånd: 119,-
Felleskostnader: 3 930,-

Styret informerer pr. 02.06.2026: Borettslaget har vedtatt en nøkkel for økte felleskostnader som tilsvarer økningen i grunnbeløpet i folketrygden (1G). Ikke alle felleskostnader inngår, fek.s. styrets kostnader til tv og internett annet enn avtalen vi har med leverandøren.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Borettslaget har et lån med IN-ordning. Ved full innbetaling av andel fellesgjeld på dette lånet vil felleskostnadene reduseres med kr 659,- pr. mnd. ut ifra dagens vilkår og betingelser. Endringer kan forekomme. Felleskostnader pr. mnd. vil utgjøre kr 4218,- pr. mnd. ved nedbetaling av andel fellesgjeld.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 262 981,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 051 923,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget vedtok på årsmøte 2025 ny avtale for tv og internett: Kollektivt tilbud fra Telia FLEX Stor (429kr) - TV og Fibernett.

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 Transaksjon 09222115557546388253 Signert MWR2, TS, SN opp. Dette kan veksles om hverandre akkurat slik en selv vil, uten forbehold.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 397 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Solrabben Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950084723, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune.

Solrabben Borettslag har 1 ansatte vaktmestere per 31.12.25.

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

Styret informerer pr. 02.06.2026:
- Borettslaget har vedtatt en nøkkel for økte felleskostnader som tilsvarer økningen i grunnbeløpet i folketrygden (1G). Ikke alle felleskostnader inngår, fek.s. styrets kostnader til tv og internett annet enn avtalen vi har med leverandøren.
- Styret arbeider med en vedlikeholdsplan iløpet av en 10-års periode vil det komme nye vedlikeholds aktiviteter som trolig vil gi økt fellesgjeld. Slike tiltak må uansett vedtas på borettslagets generalforsamling.

Borettslaget vedtok på årsmøte 2025 ny avtale for tv og internett: Kollektivt tilbud fra Telia FLEX Stor (429kr) - TV og Fibernett.
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 Transaksjon 09222115557546388253 Signert MWR2, TS, SN opp. Dette kan veksles om hverandre akkurat slik en selv vil, uten forbehold.

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

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

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

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

Årsmøte 2026:
Borettslaget går til felles anskaffelse av nytt brannslukkingsapparat til hver boenhet. Tiltaket finansieres over driftsbudsjettet.
- Forslaget ble vedtatt.

Etablering av sykkelstaller for el-sykler o.l.:
Det etableres to låsbare sykkelstaller på angitte områder. Tiltaket finansieres ved utleie av plassene, antydningsvis 200 kr pr måned. Kostnadene for etablering av sykkelstallene vil være på ca 750,000,- kroner. Det er ikke behov for låneopptak for å etablere løsningen. Tiltaket vil i løpet av ca. tre år være finansiert av leieinntektene.
- Forslaget ble vedtatt.

Endring av vasketider i fellesvaskeriene på lørdager:
Utvide vasketid i fellesvaskeriene fra klokka 15.00 til klokka 17.00 på lørdager.
- Forslaget ble vedtatt.

Gjennomgang av ventilasjon i Solrabben borettslag:
Styret ser at det er behov en analyse av status på ventilasjonsanlegget i Kranveien 17, særlig sett i lys av etablering av nytt brannvarslingsanlegg i bygningen. Styret foreslår at dette inntas som et tiltak i vedlikeholdsplanen som er under arbeid.
- Forslaget ble vedtatt.

For mer informasjon, se vedlagt innkalling til Årsmøte 2026 og protokoll til årsmøte 2026.

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Borettslagets og OBOS sine medlemmer har forkjøpsrett. Utlysning av forkjøpsrett skjer parallelt med salget, og blir avklart etter budaksept.

Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 267 000,-pr. 27.05.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207431141
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 36 611 494,00
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 3 830 756,00
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 58 025 542,00

Innfrielsesdato: 30.08.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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.

Styreleder informerer pr. 02.06.2026: Styret arbeider med en vedlikeholdsplan iløpet av en 10-års periode vil det komme nye vedlikeholds aktiviteter som trolig vil gi økt fellesgjeld. Slike tiltak må uansett vedtas på borettslagets generalforsamling. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 37 521,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap (2025) viste er overskudd på kroner 1 346 636. I inneværende år (2026) er det budsjettert med et overskudd på kroner 2 872 765.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

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.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6599359

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 50 946 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli godt skiltet med Nordvik visningsbukker til oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Kranveien15! Boligen har en meget ettertraktet og fin beliggenhet på Oppsal i et rolig boligområde. Det er nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud på Tveita, Manglerud, Bryn og Oppsal senter. Med turstier rett utenfor døren er det tallrike rekreasjonsmuligheter hele året. Oppsal ligger sydøst i Oslo, nær populære Østmarka og Østensjøvannet.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan gjøres ved Rema 1000 og Kiwi som begge ligger kort gange fra boligen. Meny med sitt gode utvalg ligger på Oppsal senter, kun få minutters kjøring fra boligen. Tveita Senter ligger rett i nærheten med et bredt servicetilbud, og det samme gjør Bryn Senter, i tillegg til nye Oppsal senter. Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde med alt det innebærer av hovedstadens fasiliteter og servicetilbud.

Kollektivtilbud:
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og T-bane. Det er ca. 5-9 minutters gange til flere bussholdeplasser Formerveien, Vetlandsveien, Solbergliveien og Hellerudveien, og ca. 10 minutters gange til T-banestasjon på Godlia. T-bane linje 3 går hyppig og tar deg inn til sentrum på kort tid.

Skole og barnehager:
Ca. 12 minutter gange fra leiligheten finner du både Østmarka idrettsbarnehage og 9 minutters gange til Fuglemyra barnehage. Trasop skole, Oppsal skole og Godlia skole ligger 6-11 minutt gange fra leiligheten. Leiligheten ligger i Godlia skoles skolekrets.

Tur- og rekreasjonsmuligheter:
Østmarka ligger i umiddelbar nærhet med fantastiske turmuligheter, enten til fots, på sykkel eller ski. Et populært utfartsområde med flere bade- og fiskevann, lysløyper, sykkelstier, samt markastuer som byr på servering. I tillegg anbefales Østensjøvannet med sine flotte turstier og rike fugleliv, med over 200 forskjellige fuglearter. Området rundt Østensjøvannet har vært vernet som naturreservat siden 1992 og er et av bydelens mest brukte tur- og rekreasjonsområder.
Ulsrudvannet og Nøklevann har fine badeplasser og fritidstilbud året rundt. I Østmarka finner du også Østmarksetra og Rustadsaga som er naturlige samlingspunkter. Kombinasjonen av god infrastruktur i nærområdet, og nærhet til tur- og rekreasjonsområder gjør dette området til et spesielt godt bomiljø for folk i alle aldre.

Fin sykkelavstand til Oslo sentrum, og med oppgraderte sykkelveier langs Østensjøveien og Alnaelven går turen raskt og trygt. Oppsal idrettsforening har et bredt tilbud og flotte fasiliteter i tilknytning til Oppsal Arena og Trasop skole. Nærområdet byr også på mange aktiviteter og fritidstilbud som bl.a. Nøklevann ro & padleklubb (NRPK), Rustad idrettslag med tilbud innen fotball, friidrett, langrenn barneidrett og allidrett, samt Oslo Klatresenter. Dette er ikke bare et tradisjonelt klatresenter, her finnes et stort tilbud på opplevelser til deg som aldri har klatret før. Det er også kort vei til lekeplass, ballfelt, idrettshall, golfbane (Grønmo golfklubb), ridesenter, tennisanlegg, alpinanlegg og Bøler Bad med ekstra oppvarmet vann.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 23.11.1966.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Opprinnelig spisestue er omgjort til soverom og det er satt opp vegg. Døråpningen er blindet igjen.

Planløsningen avviker dermed fra godkjente tegninger. Innvendige omdisponeringer og fjerning av ikke-bærende lettvegger er i utgangspunktet ikke søknadspliktige tiltak, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller, lydkrav eller tekniske installasjoner, og at krav til rom for varig opphold (lysforhold, rømningsvei, ventilasjon mv.) er oppfylt. Det er ikke kontrollert om de tekniske kravene er fullt ut oppfylt, og forholdet bør eventuelt avklares med kommunen dersom dokumentasjon ønskes.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Pågående byggesaker:
Det er gitt tillatelse til åpning i bærevegg i Kranveien 15, H0301.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Kranveien 15 - åpning i bærevegg - H0301
Saksnummer 2026/05589 - Byggesak
Mottatt sak 15.05.2026
Status Under behandling

Det er gitt tillatelse til utvidelse av bad i Kranveien 17.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Kranveien 17 - utvidelse av bad
Saksnummer 2026/04280 - Byggesak
Mottatt sak 16.04.2026
Status Under behandling

Pågående byggesaker i nærområdet:
Det er innvilget oppføring av bygg og oppføring av teknisk bygg med nytt signalrom på Godlia t-banestasjon, på adressen Damfaret 27.
For mer informasjon, se oslo kommunes planinnsyn og saksinnsyn:
Damfaret 27 - oppføring av bygg - Foreløpig sak
Saksnummer 2025/22066 - Byggesak
Mottatt sak 24.11.2025
Status Under behandling

Damfaret 27 - oppføring av teknisk bygg med nytt signalrom - Godlia t-banestasjon
Saksnummer 2026/00205 - Byggesak
Mottatt sak 07.01.2026
Status Under behandling

Det er gitt tilattelse i solbergliveien (bråten friområde) til oppføring av leskur.
For mer informasjon, se oslo kommunes planinnsyn og saksinnsyn:
Solbergliveien - oppføring av leskur
Saksnummer 2025/11772 - Byggesak
Mottatt sak 07.10.2025
Status Under behandling

Det er søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel på adressen Mekanikerveien 18.
For mer informasjon, se oslo kommunes planinnsyn og saksinnsyn:
Mekanikerveien 18 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Saksnummer 2026/05410 - Byggesak
Mottatt sak 11.05.2026
Status Under behandling

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, offentlig kjørebane/veigrunn og turvei/skiløype. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/144/1188:
12.10.1961 - Dokumentnr: 12784 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

21.01.1966 - Dokumentnr: 1041 - Elektriske kraftlinjer
Med flere bestemmelser

16.07.1986 - Dokumentnr: 43012 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.1961 - Dokumentnr: 10760 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:144 Bnr:989

09.03.1964 - Dokumentnr: 3169 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1268

25.06.2001 - Dokumentnr: 35642 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:989
samtykke til oppføring av verandaer inntil en meter fra eiendomsgrensen

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter.

Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, 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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.

Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp.

Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 753,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 133 028,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 4. juni 2026

Ansvarlig megler
Rakel Schei, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41780944

Megler
Dafina Hadergjonaj , Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93680786

Meglerforetaket
Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924307803

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Kranveien 15

Nabolaget Vestre Trasop/Nordre Oppsal - vurdert av 201 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Trasop skole (1-7 kl.)	548 elever, 21 klasser	5 min 🚶 0.5 km
Godlia skole (1-7 kl.)	480 elever, 21 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Oppsal skole (1-10 kl.)	576 elever, 32 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Tveita skole (1-7 kl.)	187 elever, 9 klasser	19 min 🚶 1.5 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.)	730 elever, 39 klasser	16 min 🚶 1.4 km
Hellerud videregående skole	600 elever	19 min 🚶 1.6 km
Ulsrud videregående skole	624 elever	5 min 🚗 2.5 km

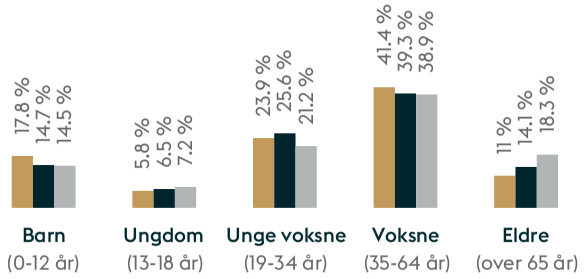
Offentlig transport

Formerveien	Linje 78A, 78B	4 min 🚶 0.4 km
Godlia	Linje 2, 3	10 min 🚶 0.9 km
Bryn stasjon	Linje L1	8 min 🚗 3.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	16 min 🚗 9.3 km
Oslo Gardermoen		36 min 🚗

Barnehager

Fuglemyra barnehage (1-6 år)	87 barn	7 min 🚶 0.7 km
Godlia barnehage (1-5 år)	36 barn	10 min 🚶 0.9 km
Goliaskogen barnehage (1-5 år)	60 barn	11 min 🚶 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Trasop/Nordre Opps	3.193	1 604
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Trasop idrettspark	5 min
Trasophallen	6 min
Feel24 Oppsal	6 min
Mudo Tveita	21 min

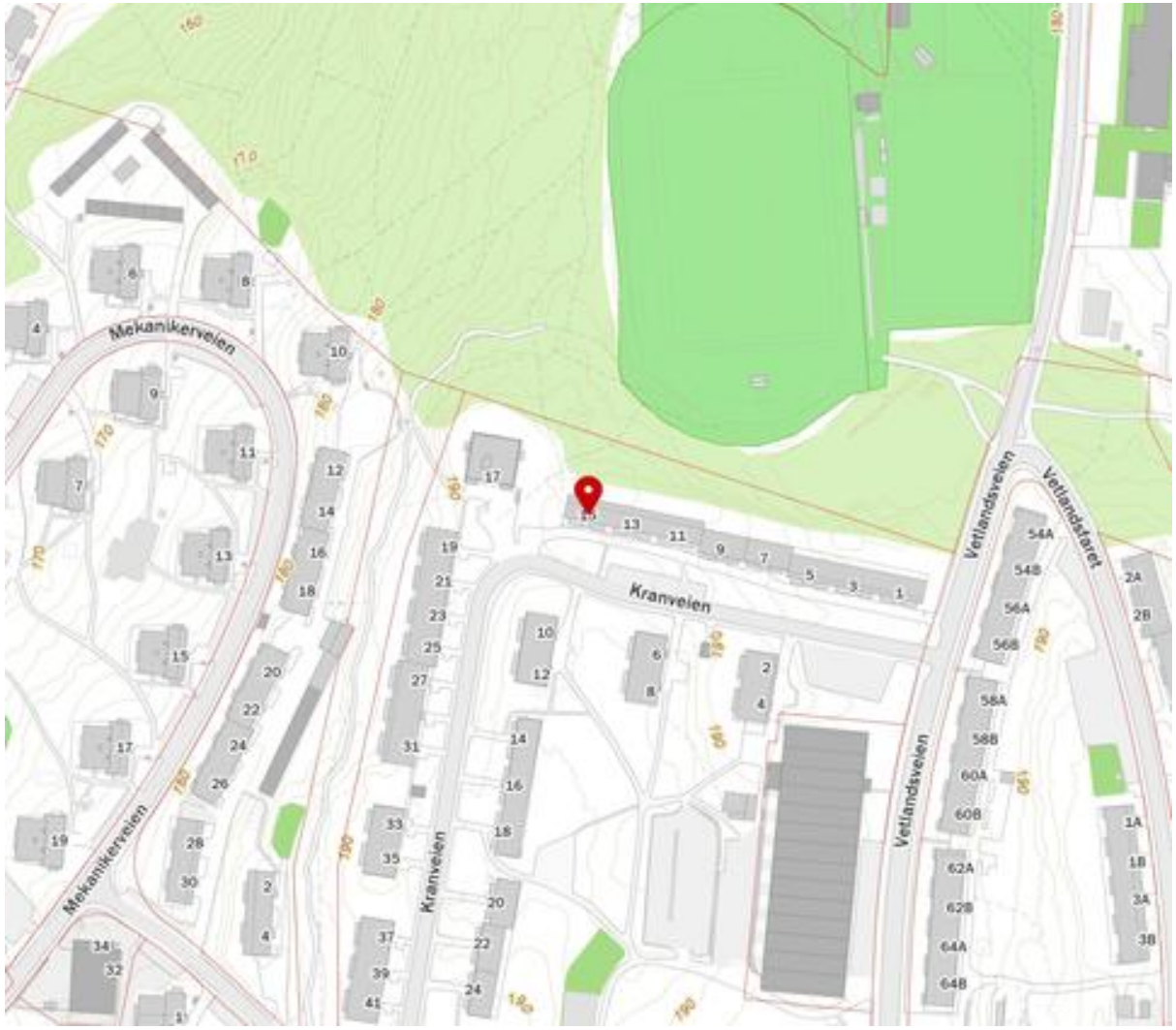
«By og land, hånd i hand»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kranveien 15 , 0684 OSLO

OSLO kommune

gnr. 144, bnr. 1188

Andelsnummer 169

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 26.05.2026 **Rapportdato:** 27.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22387-1315 **Referansenummer:** OQ1525

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane

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.

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Rapportansvarlig

Jonas Haugane

post@hauganetakst.no

970 23 636

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong
- Fasaden er forblindet med teglstein
- Flatt tak tekket med papp

Leiligheten fremstår generelt med normal standard og vedlikehold sett opp mot alder, med flere moderniseringer utført de senere år, blant annet oppgraderinger av overflater, elektrisk anlegg, innvendige dører og terrassegulv. Vinduer og balkongdør er fra 2016, og badet ble oppført i regi av borettslaget samme år. Boligen har en praktisk planløsning med tre soverom, innglasset balkong og tilhørende kjellerboder.

Det er registrert enkelte forhold med tilstandsgrad TG2. På badet er det registrert sprekk i flis ved innfestningen til dusjdøren, noe som kan medføre risiko for fuktinntrenging dersom tettesjiktet er påvirket. Det er også registrert riss i servant og svelleskader på baderomsinnredningen som følge av fuktpåvirkning. Badet har kun naturlig ventilasjon, noe som gir redusert luftutskifting og økt risiko for opphopning av fuktig luft.

Varmtvannsberederen er fra 2004 og har passert forventet teknisk levetid. Det er videre ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende lekkasjesikring ved berederen. Det anbefales jevnlig kontroll og å påregne utskifting på sikt.

Kjøkkenet er fra 2009 og fremstår med normal bruksslitasje. Det opplyses at kaffemaskinen trenger service. Det elektriske anlegget er delvis oppgradert, og det foreligger samsvarserklæring for nyere arbeider. Det ble ikke registrert synlige feil ved den forenklede visuelle kontrollen av det elektriske anlegget.

Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger ved at opprinnelig spisestue er omgjort til soverom og døråpning er blindet igjen. Innvendige omdisponeringer vurderes i utgangspunktet som ikke søknadspliktige dersom tekniske krav er ivaretatt, men dette er ikke kontrollert nærmere.

Samlet sett fremstår boligen som normalt vedlikeholdt med flere oppgraderinger utført de senere år, men med enkelte registrerte avvik og forhold som må påregnes fulgt opp over tid.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger.

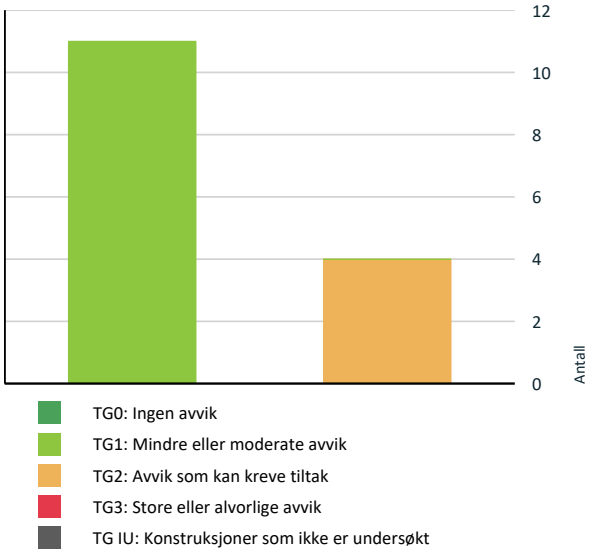
Opprinnelig spisestue er omgjort til soverom og døråpningen er blindet igjen.

Planløsningen avviker dermed fra godkjente tegninger. Innvendige omdisponeringer og fjerning av ikke-bærende lettvegger er i utgangspunktet ikke søknadspliktige tiltak, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller, lydkrav eller tekniske installasjoner, og at krav til rom for varig opphold (lysforhold, rømningsvei, ventilasjon mv.) er oppfylt.

Det er ikke kontrollert om de tekniske kravene er fullt ut oppfylt, og forholdet bør eventuelt avklares med kommunen dersom dokumentasjon ønskes

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Varmtvannsberederen er over 20 år gammel og har passert forventet teknisk levetid. Med økende alder øker risikoen for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt. Eldre varmtvannsberedere har generelt høyere sannsynlighet for uforutsette feil og vannskader sammenlignet med nyere installasjoner.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid vurderes forholdet til TG2. Det anbefales jevnlig kontroll og å påregne utskifting på sikt.

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

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert sprekk i flis ved innfestningen til dusjdøren. Forholdet ser ut til å ha oppstått i forbindelse med montering av dusjdøren. Sprekken kan medføre økt risiko for fuktinntrenging dersom underliggende tettesjikt er påvirket eller svekket. Det anbefales å holde forholdet under oppsyn og foreta nærmere undersøkelser samt utbedring ved behov.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

- Riss/sprekker er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss/sprekker er hovedsakelig kosmetiske.

- Det er registrert svelleskader på innredningen. Slike skader oppstår normalt når fukt trenger inn i materialer som spon- eller MDF-plater, og fører til at overflaten hever seg eller mister sin opprinnelige form. Svellingen er som regel et resultat av langvarig fuktpåvirkning, for eksempel fra vannsøl, lekkasje eller høy luftfuktighet over tid

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon. Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1963

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Selger opplyser om: 2019: - Nytt gulv på soverommene - Sparklet strie på et soverom 2020: - Elektro Sivert. Elsikkerhetsrapport 2020 og utbedring av anmerkninger samt trekk av ny kurs til kjøkken. - Bygget et soverom 2022: - 2022 nye spotter barndom (mars) + badrom (mai) 2023: - Lagt nytt terrassegulv på balkongen - Nye dører innvendig. Ny dør og karm til det minste soverommet. 2025: - Ny ytterdør

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2016

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

TG 1 Dører

Beskrivelse

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2016

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Type: Innglasset balkong
Adkomst fra: Stue

Tilstandsrapport

Konstruksjon: Betongdekke kledd med terrassebord. Rekkverk av stål og plater
Størrelse: ca. 11 m²

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett og laminat
Vegger: Slette, malte overflater
Himling: Slette, malte overflater

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Panelovner
Varmekabler på badet

Romhøyde:
Det er målt 2,45 meter i stuen

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er bygget i regi av borettslaget i 2016. Styret sitter på eventuell dokumentasjon

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom
Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Slette, malte overflater

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert sprekk i flis ved innfestningen til dusjdøren. Forholdet ser ut til å ha oppstått i forbindelse med montering av dusjdøren. Sprekken kan medføre økt risiko for fuktinntrenging dersom underliggende tettesjikt er påvirket eller svekket. Det anbefales å holde forholdet under oppsyn og foreta nærmere undersøkelser samt utbedring ved behov.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: Ifølge eier fra 2016
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
Dusjhjørne med togreps blandebatteri
Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Vegghengt toalett
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

- Riss/sprekker er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss/sprekker er hovedsakelig kosmetiske.

- Det er registrert svelleskader på innredningen. Slike skader oppstår normalt når fukt trenger inn i materialer som spon- eller MDF-plater, og fører til at overflaten hever seg eller mister sin opprinnelige form. Svellingen er som regel et resultat av langvarig fuktpåvirkning, for eksempel fra vannsøl, lekkasje eller høy luftfuktighet over tid

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Natulig
Tilluft: Via spalte under dørbladet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.
Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat
Oppvaskkum av stål med etgreps blandebatteri og avløpsrør i plast
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2009
Produsent innredning: Norema
Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin og kjøleskuffer. Selger opplyser at kaffekverneren ikke fungerer og maskinen trenger service.

Kjøkkenet har komfyrvakt over platetoppen.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Kjøkkenet har noe bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG1.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Til friluft
Tilluft: Via ventil i vinduene

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber
Alder: 2016
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Lekkasjevann føres til sluk på badet

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Plast
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Type ventilasjon: Naturlig
Avtrekk: Fra våtrom
Tilluft: Via ventiler i vinduene og friskluftsventiler i yttervegg

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 120 liter.
Produksjonsdato: 2004
Strømtilførsel: Fast tilkoblingspunkt.
Lekkasjesikring: Avløp fra sikkerhetsventilen, tilkoblet avløpsrør. Ingen waterguard eller lignende.
Plassering: Benkeskap på kjøkkenet
Understøttelse: Betonggulv.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Varmtvannsberederen er over 20 år gammel og har passert forventet teknisk levetid. Med økende alder øker risikoen for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt. Eldre varmtvannsberedere har generelt høyere sannsynlighet for uforutsette feil og vannskader sammenlignet med nyere installasjoner.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid vurderes forholdet til TG2. Det anbefales jevnlig kontroll og å påregne utskifting på sikt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Tilstandsrapport

Nei

Generell kommentar

Det er ikke avdekket feil eller mangler ved visuell kontroll, men dette gir ingen garanti for at anlegget er uten feil eller mangler. For full kontroll av det elektriske anlegget anbefales det en kontroll av en autorsiert elektrikker.



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

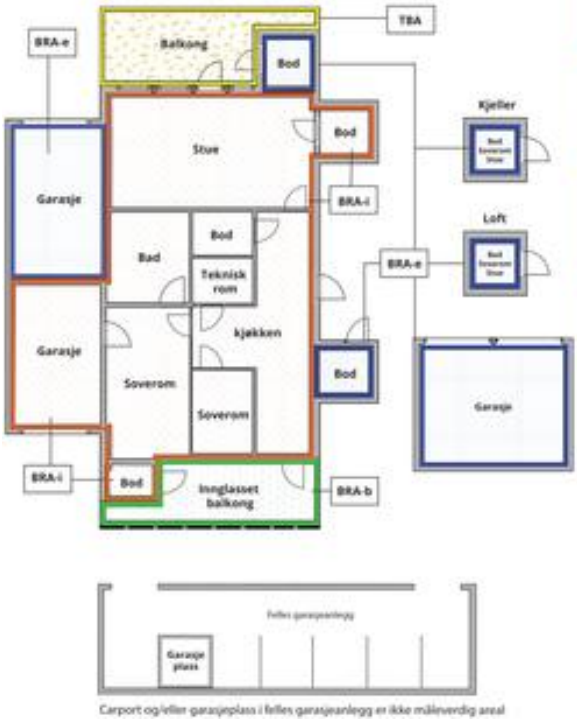
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	71		11	82	
Kjeller		7		7	
SUM	**71**	**7**	**11**		
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré, bad, kjøkken, tre soverom, stue, spisestue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer tre kjellerbodermålt til:
ca 1,6 kvm, ca 1,8 kvm og ca 3,4 kvm. Bodene er merket med nr 273

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Boligens areal er bekreftet med 3D skanning. Skanningen er utført med Leica BLK360 G2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Opprinnelig spisestue er omgjort til soverom og døråpningen er blindet igjen.

Planløsningen avviker dermed fra godkjente tegninger. Innvendige omdisponeringer og fjerning av ikke-bærende lettvegger er i utgangspunktet ikke søknadspliktige tiltak, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller, lydkrav eller tekniske installasjoner, og at krav til rom for varig opphold (lysforhold, rømningsvei, ventilasjon mv.) er oppfylt.

Det er ikke kontrollert om de tekniske kravene er fullt ut oppfylt, og forholdet bør eventuelt avklares med kommunen dersom dokumentasjon ønskes

Nyere håndverkstjenester

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

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Eva Charlotte Thagesson	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Kranveien 15

Hjemmelshaver
Solrabben Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950084723			Thagesson Eva Charlotte, Thagesson Tobias Bill Christer

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
169

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	21.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	26.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	

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 branntekniske 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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
25. mai 2026

Oppdragsnummer
18-0074/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kranveien 15, 0684 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Eva Charlotte Thagesson, Tobias Bill Christer Thagesson

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: S-Bygg 2016. Rørfornying og våtromsrehabilitering

---

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: S-Bygg 2016. Rørfornying og våtromsrehabilitering

---

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: S-Bygg 2016. Rørfornying og våtromsrehabilitering

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ukjent. Har gjorts I regi av sameiet Solrabben Borettslag

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ukjent. Har gjorts I regi av sameiet Solrabben Borettslag

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro Sivert. Elsikkerhetsrapport 2020 og utbedring av anmerkninger samt trekk av ny kurs til kjøkken. 2022 nye spotter barndom (mars) + badrom (mai)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 10 juli 2020

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: i regi av borettslaget på utvalgte parkeringsplasser

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SBygg 2016, rørfornying og våteomsrehabilitering

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Balkonger er byggd ut av borettslaget. Årstall ukjent.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: lett lekkasje/drypp fra kran, overfladisk sprekk i enkelte fliser, misfarging i silikonefuge, liten hakk i emalje på servant, losset noe maling på speilskap

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Mulighet for peis i leiligheten

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Noe Vann i kjeller ved et tilfelle, dette blev raskt utbedret av borettslag

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Kvern på kaffemaskin er i ustand. Varmtvannsbereder er i slutet på sin levetid og bør byttes inom få år.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 18-0074/26

Østensjø Eiendomsmegling AS
Nordvik Østensjø v/Martine Fagerli Husum
Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
E-post: m.husum@nordvikbolig.no

Deres ref.: 18-0074/26 . Vår ref.: 0134-1-273 Dato: 27.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Solrabben Borettslag
Organisasjonsnr:	950084723
Andelseier:	Thagesson, Eva Charlotte
Medeier:	Thagesson, Tobias Bill Christer
Leilighetsnummer:	273
Adresse:	Kranveien 15, 0684 OSLO
Andelsnummer:	169
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	36 611 494,00
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	3 830 756,00
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	58 025 542,00
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: 4 891,81,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820743114; IN lån 1 - Akonto renter	408,29	
Lån nr: 9820743114; IN lån 1 - Akonto avdrag	265,51	
Trappevask	124,00	
Nedbetaling	45,00	
Bredbånd	119,00	
Felleskostnader	3 930,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	684,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 207,-
Annen formue:	37 521,-
Gjeld:	269 355,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207431141
Restsaldo:	99 923,81
Kapitalkostnader:	655,71
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207988332
Restsaldo:	9 621,05
Kapitalkostnader:	61,34

IN-avtale:	Nei
Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208286161
Restsaldo:	157 033,52
Kapitalkostnader:	854,44
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 266 578,38,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

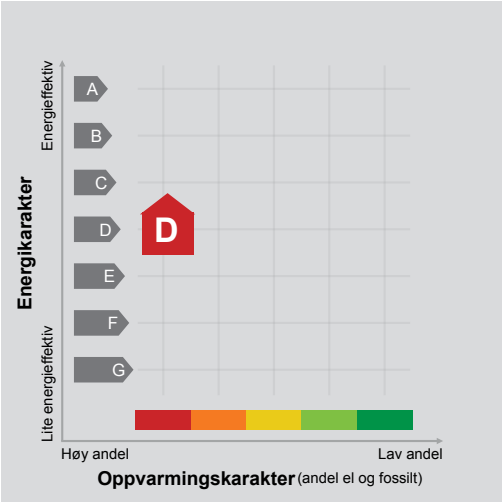
Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: solrabben@styrerommet.no

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

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Solrabben Borettslag-273-373
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0684
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1188
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80323727
Merkenummer	Energiattest-2025-199957
Dato	09.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 134
SOLRABBEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SOLRABBEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/134

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

BEBOERMØTE

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

Saker til behandling

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

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

12. Tiltak for kostnadsbesparelser – anbudsrunde BK Drift AS

13. Endring av vasketider i fellesvaskeriene på lørdager

14. Endring husordensregler vedrørende støy i leiligheten

15. Kontortid/treffetid for Solrabbens styre

16. Publisering av viktige rapporter

17. Gjennomgang av ventilasjon i Solrabben borettslag

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

19. Presisering av varamedlemmers deltakelse i styremøter

20. Vibbo – Opprydning

21. Bomiljø – Takk til ildsjeler!

22. Innkrevd leie for parkeringsplasser - øremerke midler

23. Forslag til vedtak – saksfremstilling

24. Forslag om gjeninnføring av fysiske generalforsamlinger

Med vennlig hilsen,
Styret i SOLRABBEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår representant fra Obos, Morten Røstengen som møteleder

Forslag til vedtak

Morten Røstengen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tormod Bjørnhaug og Torstein Rundhovde Skår er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0134 Årsrapport 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorar til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 575 000.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 575 000.

Sak 6

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at valgkomiteen mottar honorar på kr 24.000

Styrets innstilling

Styret ber andelseiere å stemme for.

Forslag til vedtak

Det foreslås at valgkomiteen mottar honorar på kr 24.000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende personer til verv i styret 2026:

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

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

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

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

Roller og kandidater

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

- Jakob Harket

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

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

- Eivind Frydenberg-Hauger

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

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

- Lars S Bjørnstad

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

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

- Amalie Ravndal

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

- Joar Viken Nybrodal

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

- Nils-Magnus Ophaug

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

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

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

Vedlegg

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

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Jakob Harket

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

- Lars S Bjørnstad

Vedlegg

1. Valgkomite instiller til OBOS GF 2026.pdf

Sak 9

Reorganisering av vaktmestertjenestene i Solrabben borettslag

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

5. Oppsal_Vaktmestertjenester_Tilbud- Solrabben Borettslag.pdf

---

Sak 10

Anskaffelse av brannslukningsutstyr til alle boenheter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

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

---

Sak 11

Etablering av sykkelstaller for el-sykler o.l.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen om å stemme for forslaget

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

6. Etablering av sykkelstaller for el.pdf

Sak 12

Tiltak for kostnadsbesparelser – anbudsrunde BK Drift AS

Forslag fremmet av:
Erlend des Bouvrie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 13

Endring av vasketider i fellesvaskeriene på lørdager

Forslag fremmet av:
Stine Hatt Endresen-Fossli

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 14

Endring husordensregler vedrørende støy i leiligheten

Forslag fremmet av:
Stine Hatt Endresen-Fossli

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

---

Sak 15

Kontortid/treffetid for Solrabbens styre

Forslag fremmet av:
Turid Kran

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Denne oppgaven kan de ulike styremedlemmer ta på omgang.

Jeg har bare gode minner fra slike samtaler.

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

Forslag til vedtak

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

Sak 16

Publisering av viktige rapporter

Forslag fremmet av:
Trine Stavik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 17

Gjennomgang av ventilasjon i Solrabben borettslag

Forslag fremmet av:
Trine Lise Aikio

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

Mekaniske kjøkkenvifter koblet til felles avtrekk kan skape bl.a

Matos mellom leiligheter og ubalanse i systemet

Fett i kanalene

Økt brannrisiko

Mulige unødige utrykninger

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

Ventilasjonskanalene er felles eiendom og dermed underlagt styrets ansvar

Forslag til vedtak

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

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

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

4. Resultatet av gjennomgangen legges frem for andelseiere

Begrunnelse

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sak 18

Regulering av parkering for utleie-elsparkesykler på borettslagets eiendom

Forslag fremmet av:
Trine Lise Aikio

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret ta kontakt med følgende utleieselskaper:

VOI

RYDE

BOLT

med formål om å:

Avklare muligheten for å registrere borettslagets eiendom som enten:

forbudssone for parkering, eller

dedikert og tydelig avgrenset parkeringssone (P-sone).

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

Vedtaket gjelder utleie-elsparkesykler og omfatter ikke privateide kjøretøy.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 19

Presisering av varamedlemmers deltakelse i styremøter

Forslag fremmet av:
Trine Lise Aikio

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

For å klargjøre og formalisere gjeldende rettstilstand fattes følgende vedtak:

Vedtak:

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

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

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

Vedtaket gjelder fra generalforsamlingens beslutningspunkt

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

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

Sak 20

Vibbo – Opprydning

Forslag fremmet av:
Erlend des Bouvrie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 21

Bomiljø – Takk til ildsjeler!

Forslag fremmet av:
Erlend des Bouvrie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Takk til ildsjeler i Solrabben!

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 22

Innkrevd leie for parkeringsplasser - øremerke midler

Forslag fremmet av:
Cathrine Mikkelsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak med begrunnelse

Begrunnelse for forslaget

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 23

Forslag til vedtak – saksfremstilling

Forslag fremmet av:
Cathrine Mikkelsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 24

Forslag om gjeninnføring av fysiske generalforsamlinger

Forslag fremmet av:
Bjørg Løvlien

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Saken er presentert i eget vedlegg

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

7. Forslag fra Bjørg Løvlien.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Jakob Harket	Kranveien 21
Varadelegert	Lars Sigurd Bjørnstad	Kranveien 17

Valgkomiteen

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

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

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

Gards- og bruksnummer:
144 1188

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

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.
Solrabben Borettslag har 1 ansatte vaktmestere per 31.12.25.

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

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

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

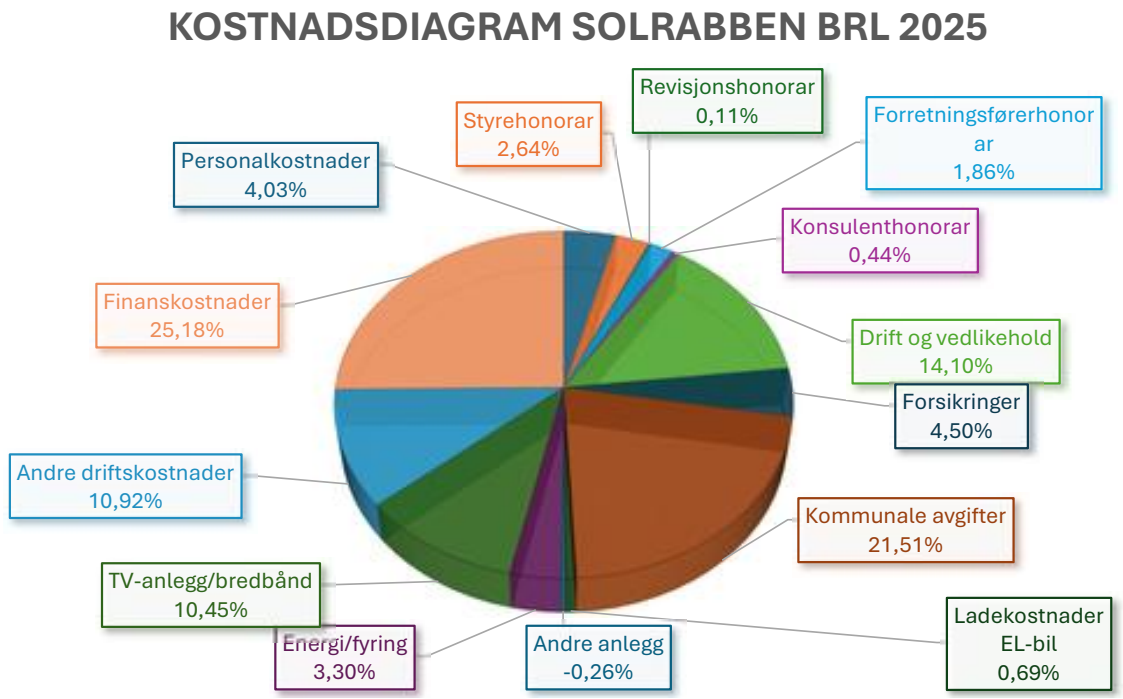
Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

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

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

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

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

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

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

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

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

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

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

SOLRABBEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950084723, KLIENTNR. 134

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SOLRABBEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950084723, KLIENTNR. 134

RESULTATREGNSKAP

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

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid 2025

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

Ut over vanlig drift og vedlikehold av borettslaget:

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

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

Brannsikkerhet

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

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

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

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

Arbeidsmiljøforhold

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

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

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

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

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

Aktiviteter iverksatt i bomiljø

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til a innbetale sin del av fellesgjelden. lnnbetaling 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. lnnbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.4 og 30.10** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

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

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

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

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

Omsetninger i borettslaget – 2025

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

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

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

OPPSAL VAKTMESTER-SENTRAL

Til Solrabben Borettslag

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

Om oss

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

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

Vårt arbeid styres av mantraet:
For vårt bomiljø.

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

Pris og betalingsbetingelser

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

Prisen dekker ordinær vaktmesterdrift i henhold til anbudsbeskrivelsen.

Avgrensninger og samarbeid

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

Organisasjonsform og eierskap

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

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

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

OPPSAL VAKTMESTER-SENTRAL

Tjenester inkludert utover beskrivelse (per dags dato)

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

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

Rapportering og digital oppfølging

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

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

Dette gir full oversikt, dokumentasjon og sporbarhet i leveransen.

Underleverandører og rammeavtaler

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

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

OPPSAL VAKTMESTER-SENTRAL

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

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

Med vennlig hilsen

Martin Aulie

Martin Aulie
Daglig leder

Oslo, 3. mars 2026

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

Etablering av sykkelstaller for el-sykler o.l

Forslag 1: Asfaltert område mellom Kranveien 15 og 17





Forslag 2: Mellom Kranveien 18-20





Forslag 3: Asfaltert område nord for vaktmesterlokalene





Bjørg Løvlien, Kranvn. 6 (l. 107)

Til styret i Solrabben borettslag

GENERALFORSAMLING SOLRABBEN BORETTSLAG 2026

Først litt historikk:

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

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

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

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

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

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

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

Derfor fremmer jeg følgende vedtak:

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

Oslo, 28. februar 2026

Bjørg Løvlien

Vedlegg:

Brev som medfulgte underskriftslister

Bjørg Løvlien
Kranvn.6.
0684 OSLO

Til styret i Solrabben borettslag

Oslo, 16. februar 2025.

ÅRETS ORDINÆRE GENERALFORSAMLING I SOLRABBEN BORETTSLAG

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

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

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

Med hilsen

på vegne av andelseiere på listene

Vedlegg:

Underskriftslister

Protokoll til årsmøte 2026 for SOLRABBEN BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 224.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

5. Fastsettelse av honorar til styret

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 575 000.

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr 575 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag fra Trine Stavik: Styrets godtgjørelse settes til 510 000

✗ **Forslaget falt**

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

6. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Det foreslås at valgkomiteen mottar honorar på kr 24.000

Styrets innstilling
Styret ber andelseiere å stemme for.

Forslag til vedtak:

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

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

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende personer til verv i styret 2026:

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

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

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

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

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Jakob Harket (142 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jakob Harket

Styremedlem (2 år)

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

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

Varamedlem (1 år)

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

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

Valgkomité (1 år)

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

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

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Jakob Harket (150 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jakob Harket

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Lars S Bjørnstad (142 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lars S Bjørnstad

9. Reorganisering av vaktmestertjenestene i Solrabben borettslag

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

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

Antall stemmer for vedtak 1: **94**

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

Ingen forslag ble vedtatt.

10. Anskaffelse av brannslukningsutstyr til alle boenheter

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

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

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

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen stemme for forslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen om å stemme for forslaget

> **Forslag til vedtak:**

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

12. Tiltak for kostnadsbesparelser – anbudsrunde BK Drift AS

Fremmet av: Erlend des Bouvrie

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

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

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

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

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

✗ **Forslaget falt**

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

13. Endring av vasketider i fellesvaskeriene på lørdager

Fremmet av: Stine Hatt Endresen-Fossli

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

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

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

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

14. Endring husordensregler vedrørende støy i leiligheten

Fremmet av: Stine Hatt Endresen-Fossli

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

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

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

✗ **Forslaget falt**

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

15. Kontortid/treffetid for Solrabbens styre

Fremmet av: Turid Kran

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

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

Denne oppgaven kan de ulike styremedlemmer ta på omgang.

Jeg har bare gode minner fra slike samtaler.

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

Forslag til vedtak:

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

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

16. Publisering av viktige rapporter

Fremmet av: Trine Stavik

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

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

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

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

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

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

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

17. Gjennomgang av ventilasjon i Solrabben borettslag

Fremmet av: Trine Lise Aikio

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

Mekaniske kjøkkenvifter koblet til felles avtrekk kan skape bl.a

Matos mellom leiligheter og ubalanse i systemet

Fett i kanalene

Økt brannrisiko

Mulige unødige utrykninger

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

Ventilasjonskanalene er felles eiendom og dermed underlagt styrets ansvar

Forslag til vedtak

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

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

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

4. Resultatet av gjennomgangen legges frem for andelseiere

Begrunnelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Forslaget falt**

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

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

Fremmet av: Trine Lise Aikio

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret ta kontakt med følgende utleieselskaper:

VOI

RYDE

BOLT

med formål om å:

Avklare muligheten for å registrere borettslagets eiendom som enten:

forbudssone for parkering, eller

dedikert og tydelig avgrenset parkeringssone (P-sone).

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

Vedtaket gjelder utleie-elsparkesykler og omfatter ikke privateide kjøretøy.

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **131**
Antall blanke stemmer: **40**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

19. Presisering av varamedlemmers deltakelse i styremøter

Fremmet av: Trine Lise Aikio

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

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

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

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

For å klargjøre og formalisere gjeldende rettstilstand fattes følgende vedtak:

Vedtak:

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

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

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

Vedtaket gjelder fra generalforsamlingens beslutningspunkt

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **150**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **68**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

20. Vibbo – Opprydning

Fremmet av: Erlend des Bouvrie

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styret iverksetter opprydding av Vibbo og sletter utdaterte meldinger og fra andelseiere som ikke lenger bor her.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **125**
Antall blanke stemmer: **52**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

21. Bomiljø – Takk til ildsjeler!

Fremmet av: Erlend des Bouvrie

Takk til ildsjeler i Solrabben!

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Andelseierne kan fremlegge navn på ildsjeler overfor styret i god tid før generalforsamlingen, og styret skal sørge for at ildsjelene mottar blomst like etter at generalforsamlingen er avsluttet.
>
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **119**
Antall blanke stemmer: **69**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

22. Innkrevd leie for parkeringsplasser - øremerke midler

Fremmet av: Cathrine Mikkelsen

Forslag til vedtak med begrunnelse

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar at alle inntekter fra leie av parkeringsplasser i borettslaget skal øremerkes / delfinansiere drift, vedlikehold og nødvendig oppgradering av parkeringsplasser og interne veier tilknyttet disse.
>
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **134**
Antall blanke stemmer: **44**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

23. Forslag til vedtak – saksfremstilling

Fremmet av: Cathrine Mikkelsen

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **117**
Antall blanke stemmer: **65**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

24. Forslag om gjeninnføring av fysiske generalforsamlinger

Fremmet av: Bjørg Løvlien

Saken er presentert i eget vedlegg

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Såfremt det åpenbart ikke er fare for liv og helse gjenopprettes borettslaget åpne og fysiske generalforsamlinger i lokaler som ikke utelukke noen andelseiere fra å delta, jfr bl.a. de som har dårlig hørsel
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **144**
Antall blanke stemmer: **62**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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 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

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:

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.

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

Transaksjon 09222115557546388253 Signert MWR2, TS, SN

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 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:
✕ **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

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

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.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 III * 41 72 00

OV/KM

KOPI

Oslo, den 23/11-66

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
gnr. 144, bnr. 1188, Kranveien 1, 13 og 15.

Journalnr.
61/124

Arbeidets art
Avsluttende synsforretning
16/2-65

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1

Byggemelder
Engh & Qvam, Oscarsgt. 19, Oslo 2.

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

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

O. Verndal
Distriktsingeniør
fung.

O. Verndal

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

Skanska C-18. 3000. E. A. 5073/65. —

Oslo Kommune
Plan- og bygningsetaten

GNR 144 BNR 1188

ADRESSE KRANVEIEN 1,3,5,7,9,11,13 og 15

SAKSNUMMER 200306448

C

ARKIVOMSLAG

SAKSNUMMER 200306448

ADRESSE KRANVEIEN 1,3,5,7,9,11,13 og 15

GNR 144 BNR 1188

144 / 1188

Plan- og byggesak utskrift

Saksnr: 200306448 (B) Kranveien 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 og 15 - Inng
Eiendom: 144/ 1188/ 0/ 0 Tomt:
Byggnr:
Midlertidig ID: Ja Tomtedeling/endring: Nei

Saksansv: AB / ABES / MHS
Sone:

Sakstype: 14, Søknad - enkle tiltak

Byggested: KRANVEIEN 1, 3, 5, 7, 9, 11 OG 15
Poststed: 0684 OSLO

Tiltakstype: BOL3, Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: 15, Fasadeendring

Lovhjemmel: PBL95B, Søknad om tillatelse til enkle tiltak
Søkn.kateg.: 1
Søker: BYGG ELEMENT AS v/Atle Wang
Postboks 15
2024 GJERDRUM

Merknad: Frist: 09072003

Tiltakshaver: Solrabben borettslag v/Svein Johansen
Kranveien 16
0284 OSLO

Dokumenter

Nr	Type	Dato	Tittel	Fra/Til	Avd/Kont/Saksbeh	Status
4	V	12012009	Sluttnotat byggesaker - Henleggelse -	-	D / DA2 / SATR	J
3	U	10072003	Gebyrskjema 2003	Solrabben brl.	PR / PTBN / MHS	J
2	U	10072003	Tillatelse - Kranveien 1-3-5-7-9-11-	BYGG ELEMENT AS v/Atle	PR / PTBN / MHS	J
[redacted]	I	31052003	Søknad om enkle tiltak, Kranveien 1-1	BYGG ELEMENT AS	PR / /	J

Saksgang

Oppgave	Saksbehandler	PL start	PL slutt	Startdato	Sluttdato
01 Mottatt sentralarkiv, byggestart eller avd.ekspedisjon				16062003	16062003
VANN- Vurdert	Bjørn Østbakken			17062003	17062003
AVFALL- Vurdert	Jannicke Eide-Fredriksen			18062003	18062003
27 Behandle avfallsplan	Mari Helene Slagsvold			04072003	04072003
10 Tillatelse til enkle tiltak	Mari Helene Slagsvold			04072003	04072003
17 Beregne gebyr	Mari Helene Slagsvold			04072003	09072003
GAB - Ikke relevant sak	Renate Johnsen			16072003	16072003

[redacted]

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 12012009**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 200306448-4**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Kranveien 1, 3, 5, 7, 9, 11 og 15

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
x	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] · 68 30 40

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Mek. nr.) (Adresse)	144/1188 bl. 414-415-416 Kreeva. 1-45
Journalnr.	85/3758
Innlevert	1.8.85
Arbeidets og bygningens art	Fasadeforandring
Byggherre	Solrabben bri. v/R. Fredriksen, Pilerveien 16, 0684 Oslo 6
Anmelder	Kvea's rådgivende ing.kont., Torggata 29, 0183 Oslo 1

HH/RH

Oslo, den 23. september 1985

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5-6-7 approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det forutsettes at vindusutskiftingen gjøres fortløpende for hver blokk.

Det antas at også blokk nr. 407 og 408 har gult som hovedfarge.

For lavblokkene må det innsendes farveprøve av fasadesten og balkonfront.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [x] H. **Farveprøver må være innsendt og godkjent.**
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Skj. B 17

Odd Hanche-Olsen
overarkitekt

Hanne Hjorth

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 3 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før tre-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Statens arbeidstilsyn, 2. distrikt.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Fasadeforandring

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Kranveien 1-15, bl.414,415,416	Gnr.144, bnr.1188	85/3758

Byggherre

Solrabben Brl.
v/form. Fredriksen
Filervn. 16

0684 OSLO 6

Ansvarshavende

Åsmund Engebråten
c/o Astrup Høyer AS
Pb 6056 Etterstad

0601 OSLO 6

AS/lw

Dato 10.6.1987

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

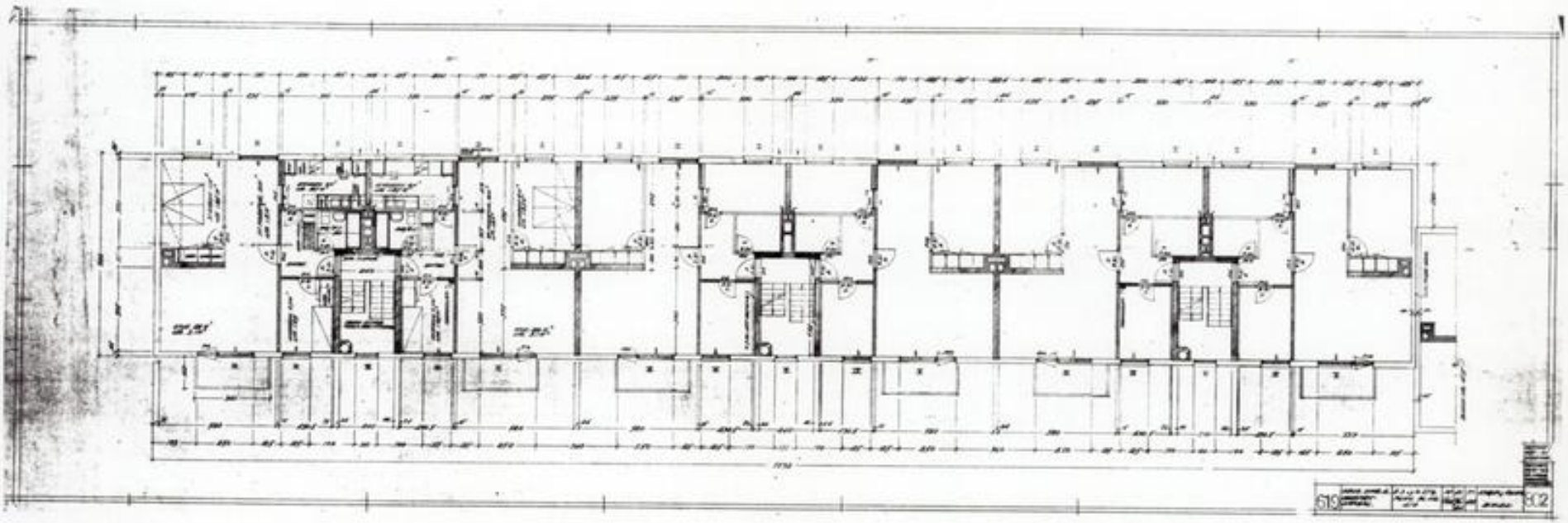
For bygningssjefen

Bygningsinspektør

A. Sundt

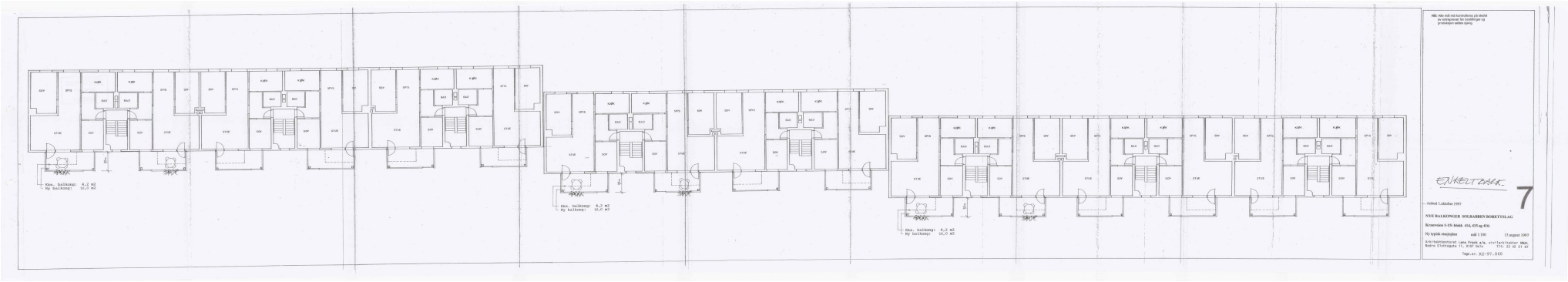
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD.



Film- og lesekopi er kontrollert,
og er i overensstemmelse med
det utførte og godkjente arbeid.
5.3.65. O.V.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
15 JUL 1963


Eks. balkong: 4,2 m2
My balkong: 10,0 m2
Eks. balkong: 4,2 m2
My balkong: 10,0 m2
Eks. balkong: 4,2 m2
My balkong: 10,0 m2
ENKELTDAEK
7
Arbeid 1.oktober 1997
NYE BALKONGER SOLRABBEN BOSETTSLAG
Kraaveien 1-15; bnkk 414, 415 og 416;
Ny typisk etasjeplan
mål 1:100
15.august 1969
Arkitektkontoret Lena Frank a/s, sivilarkitekter MNAL
Bedre Stottegate 11, 0160 Oslo
Tlf. 22 42 23 97
Tegn.nr. 82-97.060

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: Saken **Dato: 10.02.2009**
Fra: Restanseprosjektet
Saksbehandler: Rosita Einarsen **Saksnr: 199703524**

Sluttnotat byggesak - Henleggelse - Kranveien 1 - 15

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
X	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/07490-4	Magnus Øivind Ullnæss	19.02.2026

Adresse: Kranveien 1
Eiendom: 144/1188
Ansvarlig søker: MULTICONSULT NORGE AS
Tiltakshaver: SOLRABBEN BORETTSLAG

Ferdigattest - Kranveien 1 - 15

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av våtrom, mottatt 09.09.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger

Ingen tegninger er godkjente i forbindelse med byggesaken.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Vennlig hilsen

Magnus Øivind Ullnæss
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

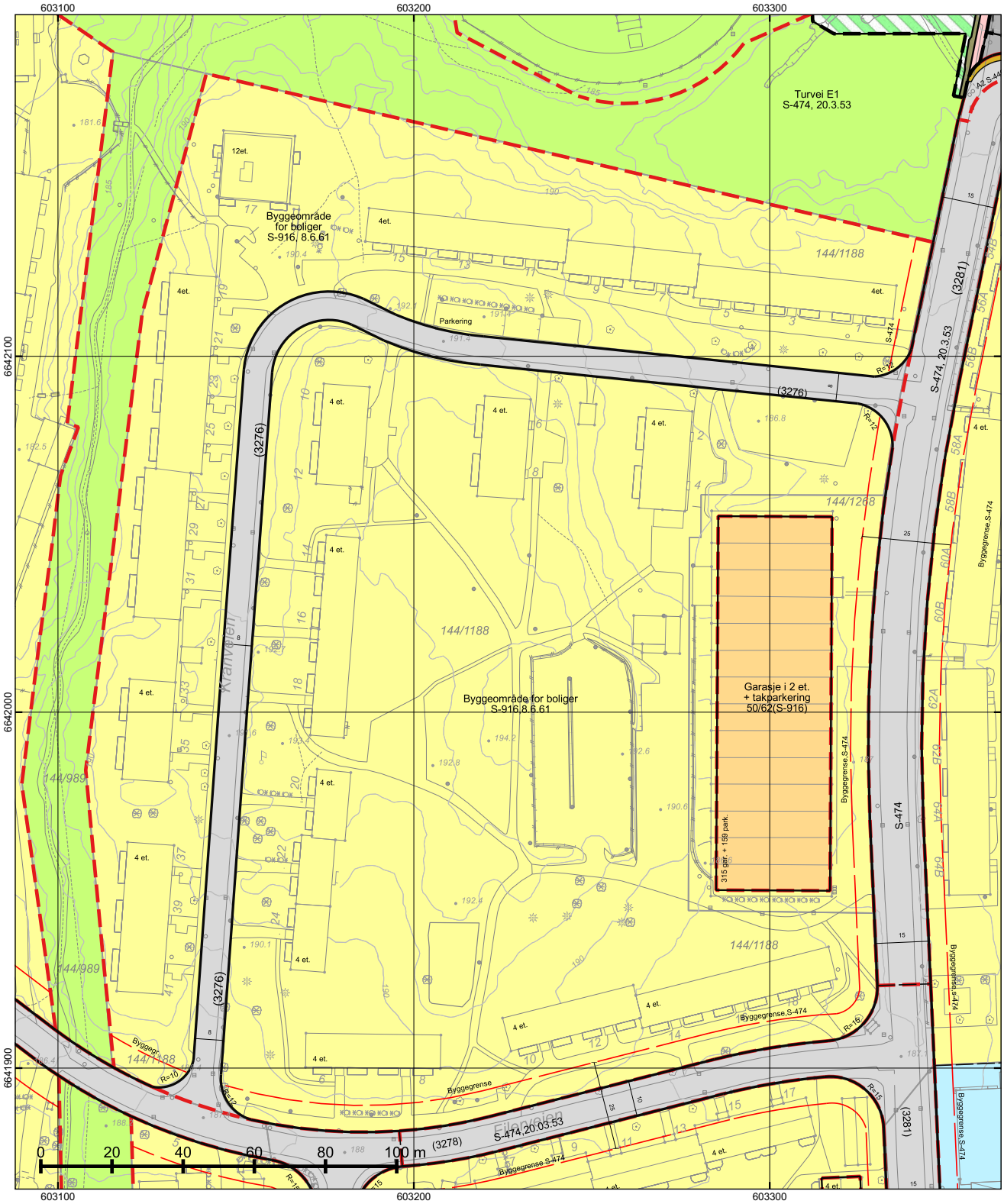
Karine Bue Iversen
stedfortreder for enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Mottakere:
MULTICONSULT NORGE AS, Helen Brown

Kopi til:
SOLRABBEN BORETTSLAG



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

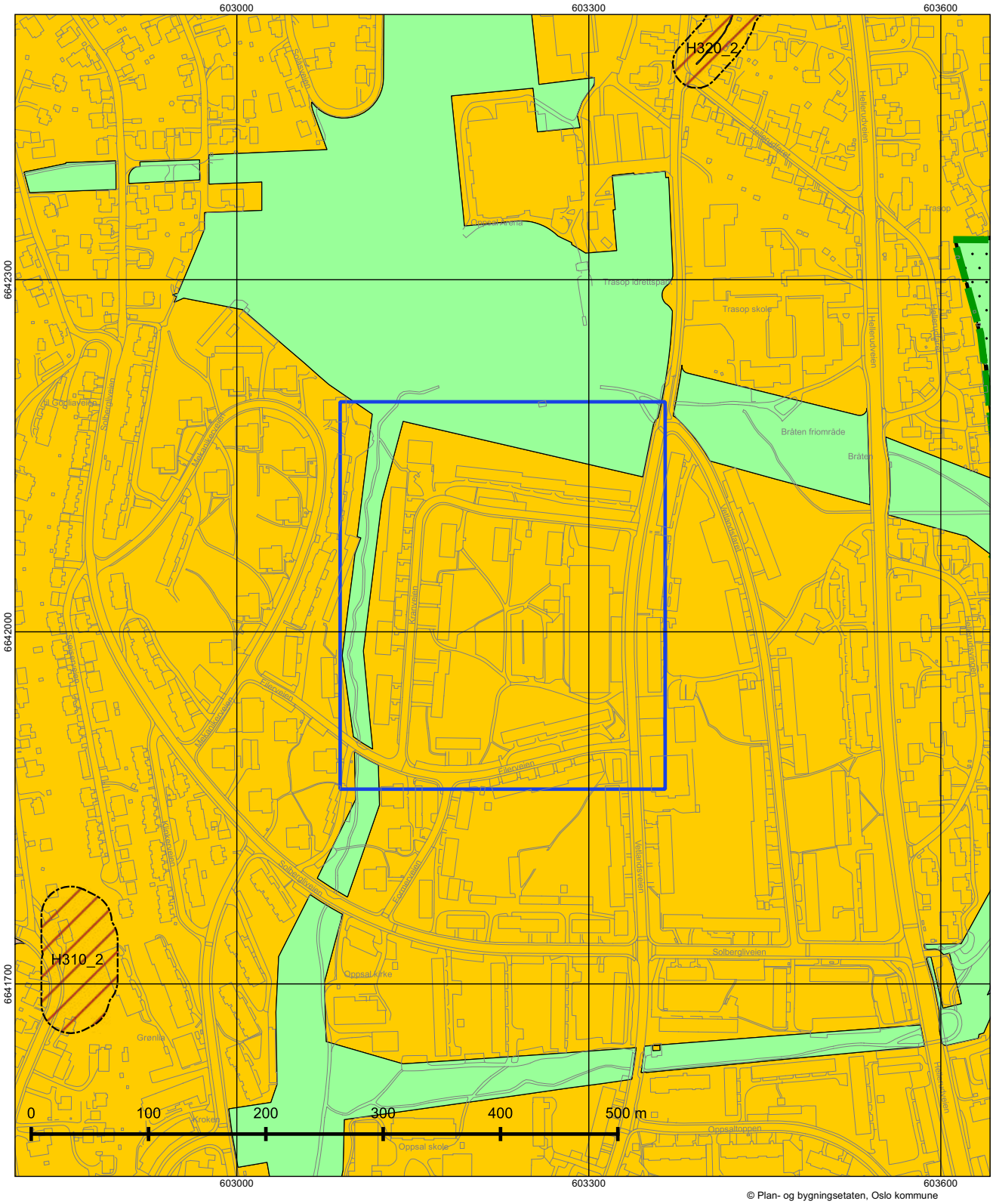
PlottID/Best.nr: 158573/ 86533745
Adresse: Kranveien 15
Gnr/Bnr: 144/1188
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158573/86533745
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 27.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533745
Deres ref: 9240071

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 144, BNR. 1188.

Vi viser til bestilling av 27.05.2026 for eiendom gnr. 144, bnr. 1188.

GNR. 144 BNR. 1188

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.08.1961.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

50946 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

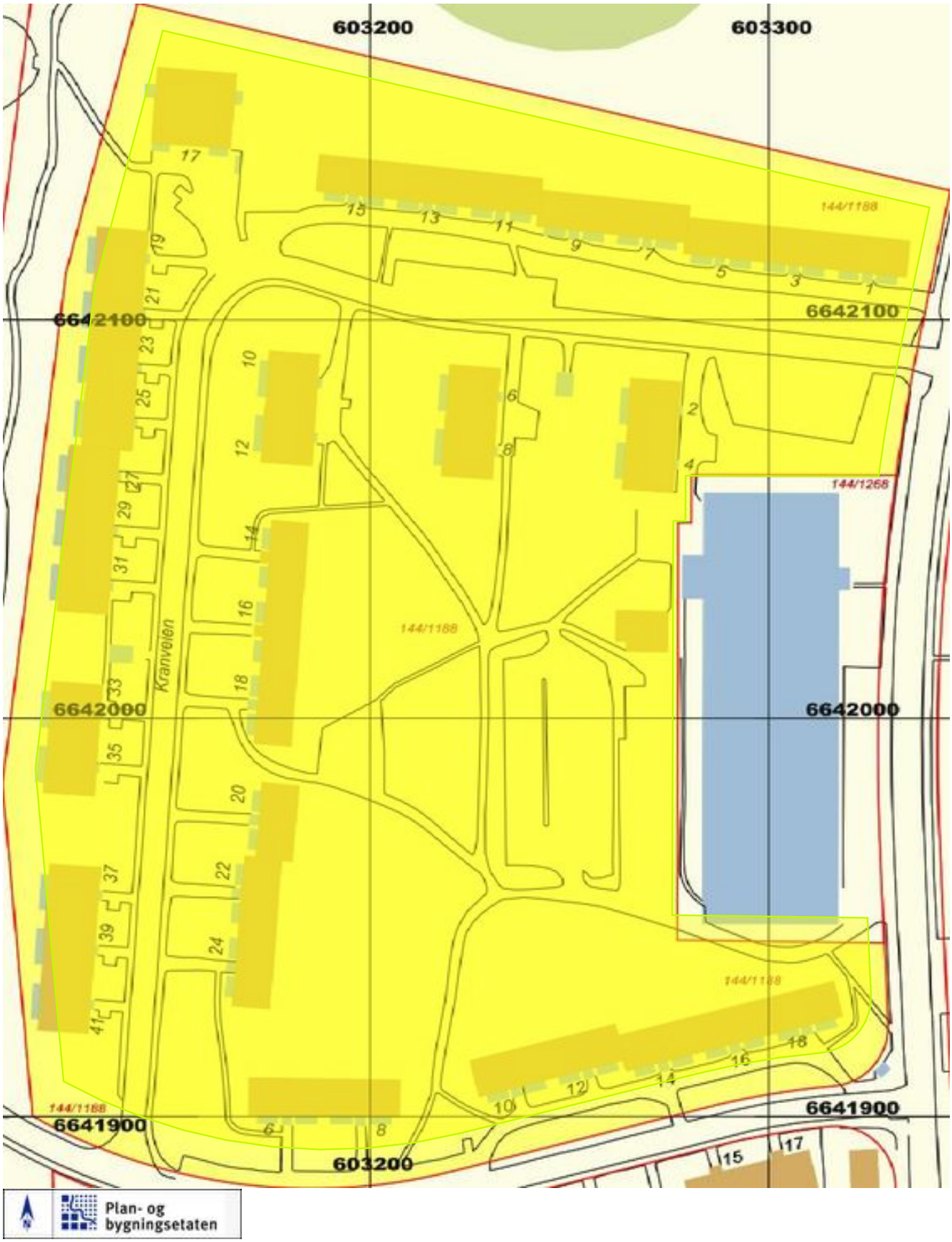
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA


603200
603300
6642100
6642000
6641900
144/1188
144/1268
Kranveien
Plan- og bygningsetaten

Oslo

S-916

Regulerings- og bebyggelsesplan for Felt E, Skøyen - Oppsal.

S-916 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 08.06.1961
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196101410
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 5062

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

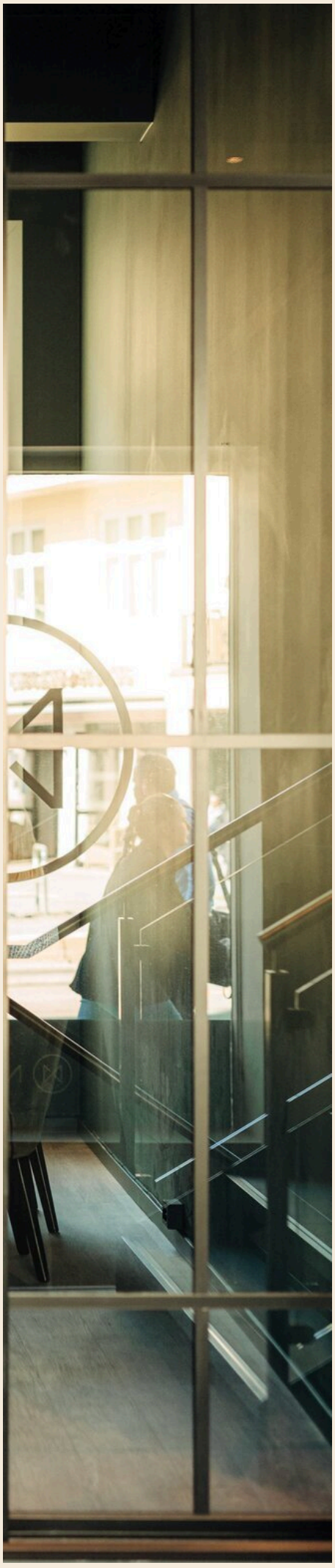
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO
d.tran@nordvikbolig.no
993 81 521

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 18-0074/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kranveien 15 0684 OSLO
Matrikkel: Gnr 144, bnr 1188 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Rakel Schei
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Østensjø
r.schei@nordvikbolig.no
417 80 944



Dafina Hadergjonaj
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Østensjø
d.hadergjonaj@nordvikbolig.no
936 80 786

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: