

Mellombølgen 151



Velkommen til

Mellombølgen 151



Salgsoppgaven produsert 27. mars 2025

Tilbaketrukket og gjennomført

Det mest unike på Lambertseter? Gjennomgående 4-r med sydvendt balkong og grøntarealer utenfor - Nyoppusset i 2021/2022

Prisantydning	4 850 000,-
Fellesgjeld	196 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	5 055 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 304,-
BRA-i	65 kvm
Totalt BRA	75 kvm
Soverom	3

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1954

Megler	Thomas Ringsvold
Telefon	971 99 374
E-post	t.ringsvold@nordvikbolig.no

Megler 2	Håkon Hovland
Telefon	473 51 337
E-post	h.hovland@nordvikbolig.no


Bod
2,77 m
4,96 m
0,30 m
3,20 m
Soverom
Stue
6,69 m
1,08 m
Garderobe
Entré
Kjøkken
Bad





Kort fortalt

Svært gjennomført bolig som ble pusset opp/modernisert i 2021/2022 med blant annet nytt gulv, sparklet og malte veggflater, ny planløsning og nytt kjøkken. Høy 1. etg ut mot gaten og bakkeplan mot skogen, ganske usjenert! Leiligheten ligger i et meget barnevennlig og rolig område med kort vei til flere dagligvareforretninger, tbane, kjøpesenter og turområder.

- Overbygget og solrik balkong med sydvendt himmelretning, ut mot skogsområde
- Bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Rehabilitert i 2012 i regi av brl
- Gode lagringsmuligheter i tre medfølgende boder på til sammen 10,2 kvm
- Kjøkken fra 2022 med integrerte hvitevarer
- Ingen dokumentavgift
- Barnevennlig
- IN ordning
- Forkjøpsrett avklart

Arealer og innhold

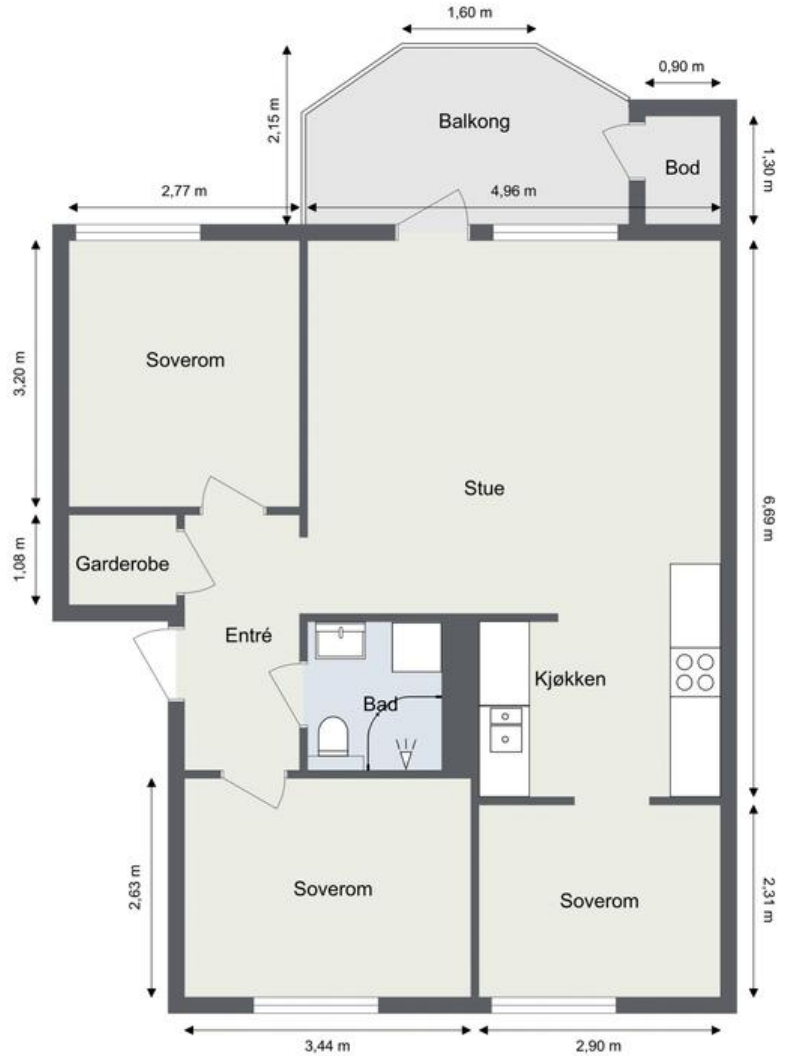
BRA-i:	65 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	75 kvm
TBA:	7.5 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Bad, entré, stue/kjøkken, garderobe/skap og 3 soverom.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 7.5 kvm. Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen.

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm. Bod i kjelleren på 4 kvm, utvendig bod på balkongen på 1,2 kvm og loftsbod på 5 kvm (GUA 10 kvm).
Total BRA: 10 kvm.

Tyder



Forklaring av bilde/rommet

















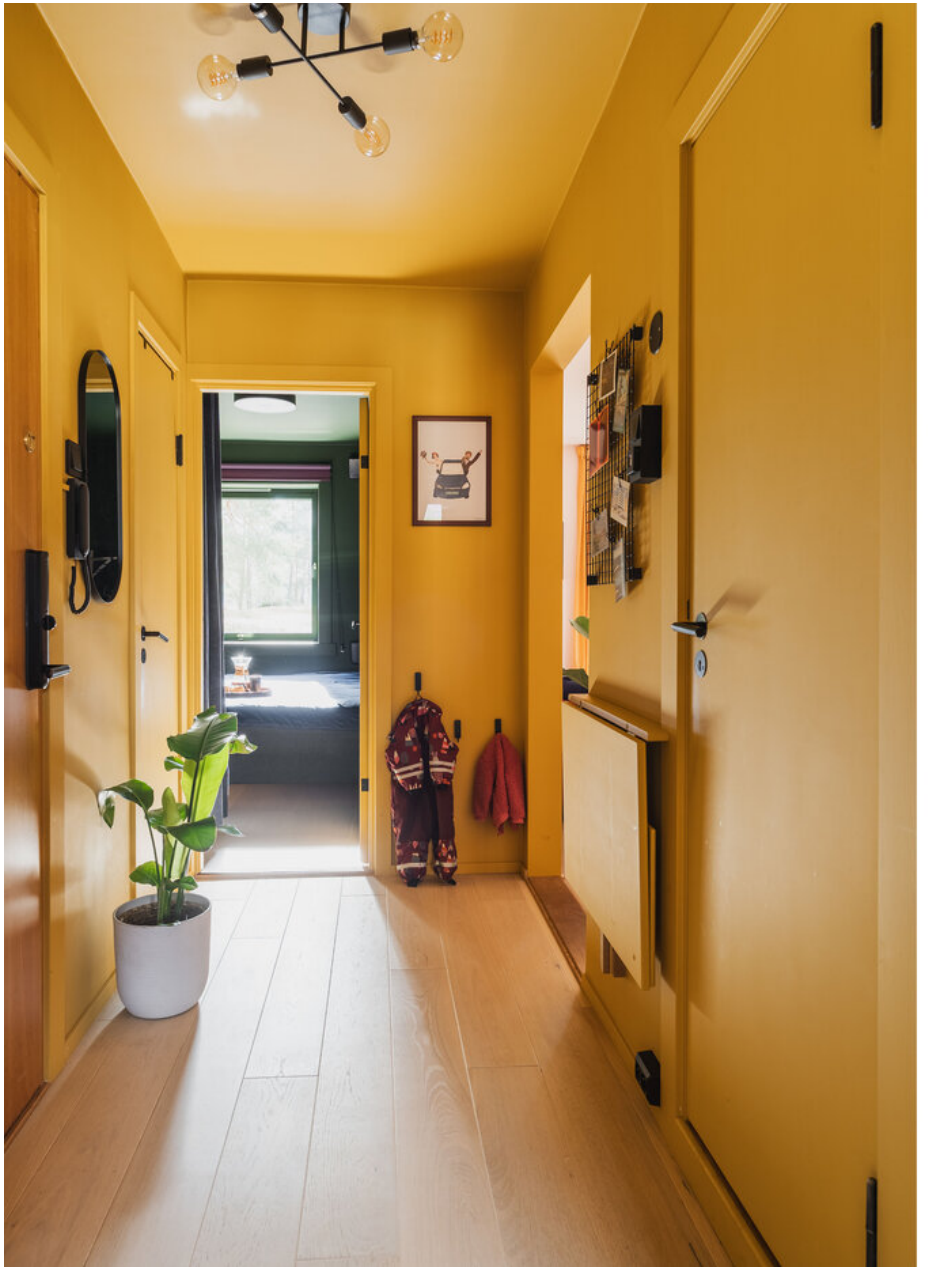





SE OG SI
123



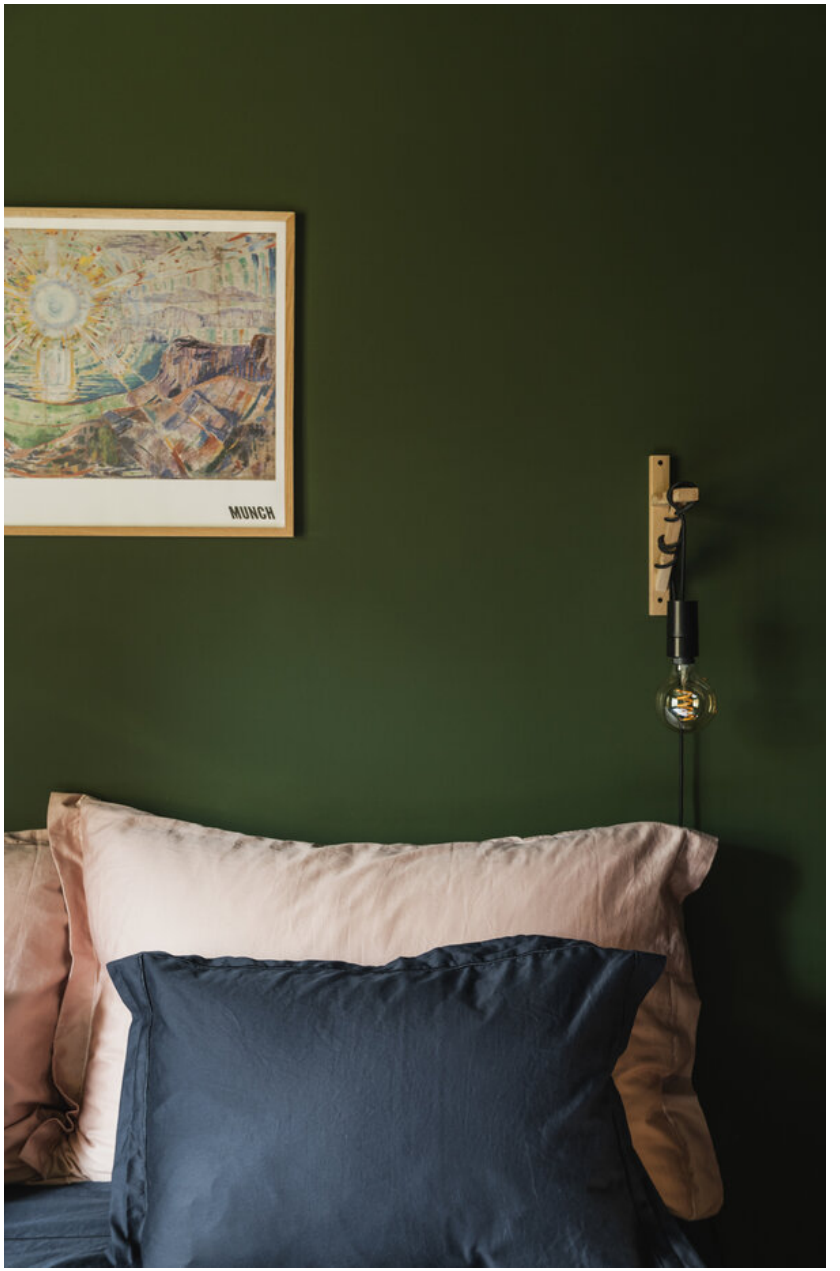











MUNCH






Lærke Bagger
stribh











Informasjon

Mellombølgen 151

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0135/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Mellombølgen 151, 1157 OSLO
Gnr 159, bnr 136 i Oslo kommune
Andelsnr 78 i Rabben Borettslag, org.nr. 948776812

Selgere
Eirik Klungland Isene
Ingvild Klungland Isene

Kjøpesum og omkostninger
4 850 000,- (Prisantydning)
196 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 046 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 055 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 064 862,- (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
1954

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 75 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Bad, entré, stue/kjøkken, garderobe/skap og 3 soverom.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 7.5 kvm. Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen.

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm. Bod i kjelleren på 4 kvm, utvendig bod på balkongen på 1,2 kvm og loftsbod på 5 kvm (GUA 10 kvm).
Total BRA: 10 kvm.

Ikke målbare arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsboden har et gulvareal på ca. 10 kvm (GUA).

Innhold

Gjennomgående 4-roms i 1. etasje med balkong. Leiligheten inneholder bad, entré, stue/kjøkken, garderobe/skap og 3 soverom.

Det medfølger en kjellerbod på 4 kvm , en utvendig bod på balkongen på 1,2 kvm og en loftsbod på 5 kvm (GUA 10 kvm).

Standard

Kjøkkeninnredning:
IKEA kjøkkeninnredning fra 2022 med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Veggmontert kullfilterventilator i stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Baderom:
Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i ca. 2012. Baderommet er helfliset med varme i gulv og er utstyrt med baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, veggskap med speilfronter og belysning over servant, dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Overflater på innvendige gulv:
1-stavs parkett.

Overflater på innvendige vegger:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Overflater på innvendig himling:
Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,50 m målt i stuen.

Fast inventar:
- Plassbygget sittebenk i spisestuedelen av stuen.
- Garderobeinnredning i entreen.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på 120 liter, montert i 2022, montert i benkeskap på kjøkkenet. Berederen har fast strømtilkobling. Berederen er plassert i et skap som ikke kan åpnes. Den er derfor ikke besiktiget.
Opplysningene er hentet fra forrige takst.

Ventilasjon:
Oppdriftsventilasjon er med ventil i himlingen. Friskluftsventil på yttervegg i alle soverom.

Elektrisk anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i oppgangen. Underfordeling til kjøkkenet med eget sikringsskap i innredningen. Samsvarserklæringer i boligmappa, med unntak av badet som ble rehabilitert i regi av borettslaget.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Åpent ledningsnett i krumbelagt kobber i badet, med koblinger i himlingen.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer i kjøkkenet.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder:
Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 7,5 kvm. Tremmer i tre på betongdekke. Rekkverk i betong og metall.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
- Etasjeskiller: Det er en kul i overgangen mellom stuen og kjøkkenet. Kulen har en total høydeforskjell på 12 mm innenfor 2 meter ut i stuen.
- Ventilasjon: Det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk.

Dette i følge vedlagt tilstandsrapport.

Parkering

Borettslaget har 211 parkeringsplasser, som fordeles etter ventelister hos OBOS. Ved ønske om parkeringsplass ta kontakt med OBOS avd. Kværnerdalen på telefon: 23 16 51 00 (05) eller e postadresse: oef@obos.no.

Modernisering og påkostninger

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2021/22 i regi av forrige eier:
- Boligen ble gjennomgående pusset opp i 2021/22 med endret planløsning, og oppgradert boligen innvendig med unntak av badet, som ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2012. Arbeidet ble utført i regi av forrige eier.

2021/22 i regi av dagens eier og forrige eier (stue/kjøkken):
- Fjernet peis og pyntemur (center pipeløp ca. 2m fra hjørne mot entre).
- Alle lag med tapet og plater helt inn til muren er fjernet.
- Alle vegger og tak ble sparklet.
- Armeringsduk på vegger og tak i stuen.
- Åpning mellom gang og stue er pusset av murer og sparklet av maler.
- Alle vegger, tak, vinduer og karmer i stue og kjøkken er malt.
- Åpning mot kontor sparklet og malt.
- Alle dører pusset og malt.
- Hengsler på alle dører lakkert svart.
- Nye låsekasser i alle innvendige dører.
- Låsekasser lakkert svart.
- Nye håndtak på alle innvendige dører.

2021/22 i regi av dagens eier og forrige eier (oppussing av overflater i entre og to soverom):
- Revet tapet i entre.
- Helsparklet vegger og tak i entre.
- Lagt armeringsduk i entre.

- Flekksparklet gjesterom og kontor.
- Helsparklet tak i gjesterom og kontor.
- Malt vegger, tak og lister i entre, gjesterom og kontor.

2021/22 i regi av dagens eier og forrige eier (flytting og oppgradering av kjøkken):
- Vegg åpnet fra tidligere soverom for å få plass til kjøkkenet i stua.
- Ny vegg satt opp på innsiden av kjøkkenet for å få et ekstra soverom.
- Rør lagt i rørkasse fra tidligere kjøkken (nå gjesterom) til nytt kjøkken.
- Lagt opp ny kurs med underfordeler til kjøkkenet.
- Nytt kjøkken fra IKEA montert.

Større vedlikehold og rehabiliteringi regi av borettslaget:

2023:
- Montert en ny vaskemaskin i Mellombølgen 155 og en ny tørketrommel i Steinspranget 58.
- Rehabilitering av 4 pipeløp i Kvartsveien 3.
- Dreneringsarbeider/fuktsikring av kjellervegg på hageside/gressplenside av Steinspranget 53 – 55.
- Påbegynt utbedring/utskifting av ødelagt stein i teglsteinsveggene på lavblokkene.
- Montering av nye inngangstrapper i Steinspranget 60 og 62.
- Installert nye elektriske avtrekksvifter på pipeløp i Mellombølgen 66.
- Montert nytt led armatur øverste trapp i Steinspranget 66.

2022:
- Det har blitt montert nye vaskemaskiner i Steinspranget 46 og Kvartsveien 14.
- Rehabilitering av fasader, balkonger og tak i Steinspranget 66/68 (høyblokka)
- Nye støttemurer langs fortau og ved parkeringsplassene.
- Parkeringsplassene har fått ny asfalt.
- Alle takrenner og nedløp er rengjort i Steinspranget, Mellombølgen og Kvartsveien.
- Det er blitt installert nye elektriske avtrekksvifter på pipeløp i Steinspranget 44, 46 og 52 – Kvartsveien 3 og 5, samt i Mellombølgen 147.

2021:
- Det har blitt montert ny vaskemaskin og tørketrommel i Mellombølgen 68.

Se mer om arbeidende i vedlagt årsberetning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Våtromsrehabilitering i regi av borettslaget i 2013 S-Bygg AS.

1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Våtromsrehabilitering i regi av borettslaget i 2013 S-Bygg AS.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Våtromsrehabilitering i regi av borettslaget i 2013 S-Bygg AS.

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. Gammel peis fjernet. Murerfirma John A. Olsen November 2022.

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

Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Februar 2022 (tidligere eier): Lagt opp ny kurs med underfordeler til kjøkkenet. Belysning og ovner. Jakobsen Installasjon // April 2022: Ny kabling og stikk på soverom. El-Con AS // Desember 2022: Ny kabling og stikk i de fleste rom. Byttet en del brytere. Byttet styringsenhet på termostat på badet.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Januar 2022 (tidligere eier): Flytting av kjøkken. Elektriker: Jakobsen Installasjon. Rørlegger: Andersen og Larsen Rørleggerbedrift AS.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Det har nylig vært kontroll av pipeløp i borettslaget i forbindelse med innmeldte problemer. I den forbindelse var det fyringsforbud en ukes tid høsten 2024. Leiligheten har ikke ildsted.

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?
Ja. Areal er oppgitt i salgsoppgave og tilstandsrapport fra salg i 2022.

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?
Ja. Det har lenge vært snakk om "Bergkrystallen Torg" ved T-banestoppet. Mer info finnes her: https://www.oslo. kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/bergkrystallen-torg/.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja. Det har blitt foretatt en ekstern gjennomgang av pipeløp for ildsteder i borettslaget. Basert på tilstandsrapporten er det mulig noen tiltak blir iverksatt. Ikke noe ny informasjon på dette.

Bygningssakkyndig

Bjørn Fosser

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk, forblendet med teglstein og panel mot balkonger.
- Saltak i trekonstruksjon.
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2015.
- Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2015.
- Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre

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.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Veggseksjonen av String rundt TVen.
- Vaskemaskin.

Følgende medfølger:
- Integrerte hvitevarer (kjøleskap, komfyr/platetopp og oppvaskmaskin).

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

F - rød
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.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om at de i 2024 hadde et strømforbruk på 10 114 kWh.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 304,- pr. mnd.
Inkluderer: Diverse honorarer, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, strøm i fellesarealer, bygningsforsikring, festeavgift og TV/bredbånd.

Felleskostnader: 3.452,-
Kapitalkost. lån 1 HANBAN: 852,-

Felleskostnadene økte med 4% fra 01.01.2025.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Strøm.
- Felleskostnader:
- Innboforsikring.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 255 979,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 023 914,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget inngikk i 2023 en ny 3 årig kollektiv avtale med Telia Norge AS om leveranse av kabel tv og internett i Rabben Borettslag. Med denne avtalen har du mulighet til å velge om du ønsker både TV og bredbånd, kun TV eller kun bredbånd. Dette blir dekt gjennom felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Inngått en ny 10 års vedlikeholdsnøkkel/plan med OBOS Prosjekt:
Styret har i samarbeid med Obos Prosjekt utarbeidet en ny 10 års vedlikeholdsplan/nøkkel for Rabben Borettslag for perioden 2021 – 2031.

Andre større og kostnadskrevende vedlikehold/påkostninger i neste 5-10 års periode:
Overflatebehandling av terrasser, oppganger inkl. himlinger, rekkverk, grunnmurer m.m. Dette arbeidet planlegges utført i løpet av 5-10 års periode. Sluttføring av gjenstående takrehabilitering/taktekking på adressene Mellombølgen 64 – 66, 68 – 70, 72 – 74 og 147 – 155. Steinspranget 57 – 67 og 52 – 62 og Kvartsveien 10 – 14 planlegges også utført i løpet av 5 – 10 års periode.

Innføring av støtteordning ved skifte av varmtvannsbereder:

Det gis støtte til skifte av varmtvannsberedere med over 20 års alder, og støtten gis med inntil kr. 5000,- mot gyldig kvittering. Alder på varmtvannsberederen må dokumenteres. Utbetalingen av støtte medfører et saksbehandlingsgebyr. Andelseier må selv dekke det saksbehandlingsgebyret som til enhver tid er gjeldende hos Obos. Økonomisk støtte gis ikke til varmtvannsberedere som er under 20 år.

Informasjon fra styreleder pr. 28.03.2025:
Styreleder kan informere om at borettslaget har hatt en gjennomgang av feier og videkontroll av pipene. De fikk etter dette en rapport om at det bør gjøres tiltak på pipene. Arbeidet med pipeløpene kommer mest sannsynlig til å bli utført i løpet av innværende år eller neste år. Dette kan føre til at borettslaget må ta opp lån og at felleskostnadene og fellesgjelden vil øke. Saken skal opp til ekstra generalforsamling mest sannsynlig i løpet av våren eller høsten. Løpende vedlikehold blir tatt fortløpende.

Felleskostnadene økte med 4% fra 01.01.2025. Felleskostnadene vil mest sannsynlig fremover KPI reguleres hvert år grunnet økte utgifter.

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har normalt forkjøpsrett. Forkjøpsretten er nå avklart og ingen har meldt interesse for å bruke forkjøpsretten. Ta kontakt med OBOS eller 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.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget. Innmelding i OBOS kr 500,–.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 196 000,- pr. 01.03.2025

Borettslaget har 3 lån hos Handelsbanken som fordeler seg på følgende måte:

Lånenummer: HANBAN-83987140049
Restsaldo: 54.964.317,-
Restløpetid: 17 år 2 mnd.
Antall terminer pr. år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 5,50%
Dette lånet har IN ordning.

Lånenummer: HANBA3-83987171076
Restsaldo: 19.483.734,-
Restløpetid: 17 år 4 mnd.
Antall terminer pr. år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 5,50%

Lånenummer: HANBA4-83987213607
Restsaldo: 20.854.552,-
Restløpetid: 22 år 3 mnd.
Antall terminer pr. år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 5,50%

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

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende
innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) på det ene av borettslagets to lån (HANBAN 8398 71 40049). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall (30/3 og 30/9) på borettslagets felleslån. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang.

Festetomt utgjør 192 kr av gjeld.

Fellesformue

Kr 26 576,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viser et overskudd på kr. 5 434 292,-

Budsjettet for 2024 år legger til grunn et overskudd på kr. 1 997 000,-.

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Dyrehold

Ved ønske om dyrehold skal andelseier rette en skriftlig henvendelse til de andre andelseierne i oppgangen, der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger. Deretter skal søknad om dyrehold sendes til styret. Dersom søknaden godkjennes er andelseier forpliktet til å overholde følgende bestemmelser i husordensregler.

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6598551

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 70 721 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.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et meget veletablert boligområde med rolige og barnevennlige omgivelser, samtidig som det er sentralt med gode kollektivmuligheter. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres ved bla. Rema 1000 eller Kiwi. Ønsker man et større utvalg finner du Lambertseter senter ca. 10 minutters gange unna. Her finner du et stort utvalg av butikker som dagligvare, apotek, vinmonopol og flere motebutikker, samt egen kino.

Området gir gode kollektivmuligheter via buss og T-bane. Fra boligen er det få minutters gange til Bergkrystallen T-banestasjon med hyppige avganger som tar deg enkelt rundt omkring i Oslo. Ønsker du å ta bilen tar det ca. 10 minutters til Oslo S, 14 minutter til Majorstuen og ca. 35 minutter til Oslo lufthavn.

Boligen sokner til Lambertseter barne- og ungdomsskole. Det er også kort vei til Karlsrud skole og Munkerud skole. Området har et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Her kan både Mellombølgen barnehage og Munkelia barnehage nevnes.

For barn og unge er dette er et meget gunstig område da Lambertseter har et godt og allsidig idrettsmiljø som består av blant annet håndball, fotball og allsport. Både Lambertseter fotballanlegg og Lambertseter bad ligger rett i nærheten. Det er kort vei til marka og sjøen. Det er videre kort vei til Ekebergsletta og Brannfjell, samt Østensjøvannet og Østmarka med flotte skiløyper og turmuligheter sommer som vinter.

Skoler og barnehager

Lambertseter barne- og ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 06.03.1963.

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.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker/byggeprosjekter i området:

- Det ble den 29.03.2023 søkt om rammetillatelse til oppføring av boligbygg - Nye Bergkrystallen Torg, Bergkrystallen. Den vedtatte reguleringsplanen innebærer å rive eksisterende kiosk for å legge til rette for bygging av cirka 70 boliger, 4-avdelings barnehage, næring, offentlig gangvei samt et nytt lokalt torg ved T-banestasjonen. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202304813 og https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/bergkrystallen-torg/#gref.

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

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:

301/159/136:
26.07.1955 - Dokumentnr: 9716 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

04.08.1955 - Dokumentnr: 9970 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

11.09.1957 - Dokumentnr: 10788 - Bestemmelse om bebyggelse

18.12.1958 - Dokumentnr: 15179 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

08.12.1959 - Dokumentnr: 15198 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

26.09.1960 - Dokumentnr: 11762 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

24.10.1960 - Dokumentnr: 13228 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

07.11.1960 - Dokumentnr: 13942 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

27.11.1962 - Dokumentnr: 15202 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

27.11.1962 - Dokumentnr: 15203 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

27.11.1962 - Dokumentnr: 15204 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

10.06.1982 - Dokumentnr: 15509 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:304

16.07.1986 - Dokumentnr: 43042 - Bestemmelse om veg

10.11.1998 - Dokumentnr: 66342 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra Viken Energinett.
Med flere bestemmelser

30.10.1954 - Dokumentnr: 14049 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:159 Bnr:1

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

- Borettslaget består av 503 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 41 225,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 328,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 133 743,- 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 28. mars 2025

Megler

Thomas Ringsvold, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97199374

Megler 2

Håkon Hovland, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 47351337

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Vedlegg

Mellombølgen 151

Mellombølgen 151

Nabolaget Bergkrystallen - vurdert av 190 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lambertseter skole (1-10 kl.)	641 elever, 39 klasser	14 min 1 km
Rustad skole (1-7 kl.)	454 elever, 24 klasser	22 min 1.6 km
Karlsrud skole (1-10 kl.)	546 elever, 36 klasser	25 min 1.8 km
Munkerud skole (1-7 kl.)	701 elever, 28 klasser	26 min 2 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	25 min 1.8 km
Holtet videregående skole	325 elever, 21 klasser	8 min 4.2 km

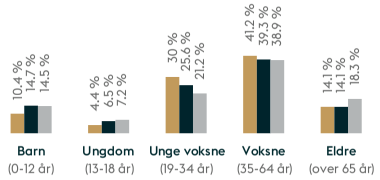
Offentlig transport

Bergkrystallen T	Linje 4B, 4N	3 min 0.2 km
Bergkrystallen	Linje 1, 4	3 min 0.2 km
Bråten	Linje 13, 19	8 min 2.8 km
Nordstrand stasjon	Linje L2	10 min 4.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.4 km

Barnehager

Mellombølgen barnehage (1-5 år...	216 barn	7 min 0.5 km
Steinspranget barnehage (1-5 å...	83 barn	7 min 0.6 km
Læingverkstedet Langbølgen (1-...	70 barn	12 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bergkrystallen	2 356	1 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Avstikkern balløkke	4 min
Lambertseter idrettsanlegg	10 min
SATS Lambertseter	18 min
EVO Lambertseter Senter	23 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100



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 2025

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

MELLOMBØLGEN 151, 1157 OSLO

Gnr: 159 Bnr: 136 301 Oslo kommune.
Andelsleilighet



Dato befaring:	18/03/2025
Utskriftsdato:	23/03/2025
Oppdragsnummer:	97515
Referansenr:	

BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

4- roms andelsleilighet i boligblokk med 3 eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.

Gjennomgående leilighet i 1. etasje med balkong.

Standard

Velholdt leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2021/22 i regi av forrige eier:

- Boligen ble gjennomgående pusset opp i 2021/22 med endret planløsning, og oppgradert boligen innvendig med unntak av badet, som ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2012. Arbeidet ble utført i regi av forrige eier.

2021/22 i regi av dagens eier og forrige eier:

Stue/kjøkken:

- Fjernet peis og pyntemur (center pipeløp ca 2m fra hjørne mot entre)
- Alle lag med tapet og plater helt inn til muren fjernet.
- Alle vegger og tak sparklet.
- Armeringsduk på vegger og tak i stuen.
- Åpning mellom gang og stue pusset av murer og sparklet av maler.
- Alle vegger, tak, vinduer og karmer i stue og kjøkken malt.
- Åpning mot kontor sparklet og malt.
- Alle dører pusset og malt.
- Hengsler på alle dører lakkert svart.
- Nye låsekasser i alle innvendige dører
- Låsekasser lakkert svart.
- Nye håndtak på alle innvendige dører.

Oppussing av overflater i entre, og to soverom:

- Revet tapet i entre
- Helsparklet vegger og tak i entre
- Lagt armeringsduk i entre
- Flekksparklet gjesterom og kontor
- Helsparklet tak i gjesterom og kontor
- Malt vegger, tak og lister i entre, gjesterom og kontor

Flytting og oppgradering av kjøkken

- Vegg åpnet fra tidligere soverom for å få plass til kjøkkenet i stua.
- Ny vegg satt opp på innsiden av kjøkkenet for å få et ekstra soverom.
- Rør lagt i rørkasse fra tidligere kjøkken (nå gjesterom) til nytt kjøkken.
- Lagt opp ny kurs med underfordeler til kjøkkenet.
- Nytt kjøkken fra IKEA montert.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1954, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tyder

Tilstandsgrad 2:

- Etasjeskiller
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Eirik Klungland Isene
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Eier: Eirik Klungland Isene , Takstmann: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 159 Bnr: 136
Eiet/festet:	Eiet
Adresse:	Mellombølgen 151, 1157 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	RABBEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	948 776 812
Eier:	Ingvild Klungland Isene og Eirik Klungland Isene
Andelsnummer:	78

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	18/03/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	17/03/2025		Eiers egenerklæring er mottatt.		
Forretningsfører			Diverse opplysninger gitt av forretningsfører pr. epost.		
Ambita infoland	19/03/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1954

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
Høy 1. etasje	65	65	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	65	65	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod, Ekstern bod
Høy 1. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Garderobe/skap, 3 soverom	
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	4	0	0
Høy 1. etasje	65	1	0	8
Loft	0	5	0	0
Sum bolig:	65	10	0	8
Sum BRA:	75			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod, Ekstern bod	
Høy 1. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Garderobe/skap, 3 soverom		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsboden har et gulvareal på ca. 10 kvm (GUA). Det er en utvendig bod på balkongen på 1,2 kvm.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk, forblendet med teglstein og panel mot balkonger.
- Saltak i trekonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er utført en rekke oppgraderinger som tidligere beskrevet. Dokumentasjon på arbeider ligger i boligmappa, med unntak av badet som ble utført i regi av borettslaget.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2015.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2015.
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte malte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Alle soverom, entre, stue og kjøkken.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Overgang stue og kjøkken.

Tilstandsvurdering: Det er en kul i overgangen mellom stuen og kjøkkenet. Denne kulen har en total høydeforskjell på 12 mm innenfor 2 meter ut i stuen.
TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 7,5 m².
Tremmer i tre på betongdekke. Rekkverk i betong og metall.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 120 liter, montert i 2022, montert i benkeskap på kjøkkenet.
Berederen har fast strømtilkobling.
Berederen er plassert i et skap som ikke kan åpnes. Den er derfor ikke besiktiget.
Opplysningene er hentet fra forrige takst.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Åpent ledningsnett i krumbelagt kobber i badet, med koblinger i himlingen.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer i kjøkkenet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Oppdriftsventilasjon er med ventil i himlingen.
Friskluftsventil på yttervegg i alle soverom.

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk.
Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i oppgangen.
Underfordeling til kjøkkenet med eget sikringsskap i innredningen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja

Tilstandsvurdering: Samsvarserklæringer i boligmappa, med unntak av badet som ble rehabilitert i regi av borettslaget.

Det er foreligger samsvarserklæring på de arbeider som er utført i følge eier. Dette er også kontrollert så langt det lar seg gjøre av undertegnede.

Det må likevel påregnes at det kan være komponenter i boligen som ikke er skiftet ut i forbindelse med oppgraderingene. Anlegget er vurdert til TG 1, da fagfolk har jobbet med anlegget, og det forutsettes da at de komponenter som er for gamle eller ikke fungerer ville blitt skiftet ut i prosessen. TG: 1

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Veggmontert kullfilterventilator i stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2022.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Enstavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,50 m målt i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygget sittebenk i spisestuedelen av stuen.
Garderobeinnredning i entreen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, Høy 1. etasje

Beskrivelse: Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i ca. 2012.

Overflater på innvendige gulv – Bad, Høy 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, Høy 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, Høy 1. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter og belysning over servant.
Tilstandsvurdering:	Lyset på skapet er ute av funksjon. TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Høy 1. etasje

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	Trykknappen på klosettet kan henge seg opp enkelte ganger. Den løsner når man trykker en gang til. TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, Høy 1. etasje

Beskrivelse:	Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, Høy 1. etasje

Beskrivelse:	Varmekabler i gulvstøp.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Hulltaking – Bad, Høy 1. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i teglstein. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Isene, Eirik Klungland	9578-5999-4-2825672	2025-03-17 19:19:34
Isene, Ingvild Klungland	9578-5993-4-3299633	2025-03-17 22:01:43

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
17. mar. 2025

Oppdragsnummer
13-0135/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Mellombølgen 151, 1157 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Ingvild Klungland Isene, Eirik Klungland Isene

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. mars 2022

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?
Ja
Polisenummer: 10781
Forsikret i: OBOS Skadeforsikring

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: Våtromsrehabilitering i regi av borettslaget i 2013 S-Bygg AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Våtromsrehabilitering i regi av borettslaget i 2013 S-Bygg AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Våtromsrehabilitering i regi av borettslaget i 2013 S-Bygg AS

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: Gammel peis fjernet. Murerfirma John A. Olsen November 2022

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

Nei

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Februar 2022 (tidligere eier): Lagt opp ny kurs med underfordeler til kjøkkenet. Belysning og ovner. Jakobsen Installasjon // April 2022: Ny kabling og stikk på soverom. El-Con AS // Desember 2022: Ny kabling og stikk i de fleste rom. Byttet en del brytere. Byttet styringsenhet på termostat på badet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Januar 2022 (tidligere eier): Flytting av kjøkken. Elektriker: Jakobsen Installasjon Rørlegger: Andersen og Larsen Rørleggerbedrift AS

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?

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har nylig vært kontroll av pipeløp i borettslaget i forbindelse med innmeldte problemer. I den forbindelse var det fyringsforbud en ukes tid høsten 2024. Leiligheten har ikke ildsted.

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)

Nei

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?

Nei

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal er oppgitt i salgsoppgave og tilstandsrapport fra salg i 2022

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?

Ja

Beskriv: Det har lenge vært snakk om "Bergkrystallen Torg" ved T-banestoppet. Mer info finnes her: https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/bergkrystallen-torg/

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?

Ja

Beskriv: Det har blitt foretatt en ekstern gjennomgang av pipeløp for ildsteder i borettslaget. Basert på tilstandsrapporten er det mulig noen tiltak blir iverksatt. Ikke noe ny informasjon på dette.

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: 13-0135/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Isene, Ingvild Klungland	**2025-03-17**	**Isene, Eirik Klungland**	**2025-03-17**

Identifikasjon

bankID Isene, Ingvild Klungland

Identifikasjon

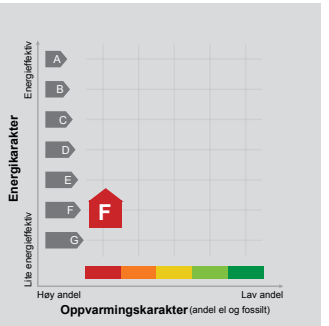
bankID Isene, Eirik Klungland

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Mellombølgen 151
Postnummer	1157
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	136
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80385757
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-92926
Dato	17.03.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Mellombølgen 151	80385757	H0102	0	0	78

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1956

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	35 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	64 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	64 m²
Totalt BRA	64 m²
Oppvarmet luftvolum	155 m³
U-verdi for yttervegger	0,35 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,85 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	168,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,51 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	98 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Ida Arneberg Bauer
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: i.arnebergbauer@nordvikbolig.no

8377573 82/1078 17.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 17.03.2025.

Boligselskap:	82 Rabben Borettslag	
Organisasjonsnr:	948.776.812	
Andelseier:	Ingvild Klungland Isene	Eirik Klungland Isene
Leieobjektnr:	1078	
Adresse:	Mellombølgen 151, 1157 OSLO	
Andelsnummer:	78	
Borettsinnskudd:	kr 5.200,–	
Hjemmeside:	http://vibbo.no/rabben	

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6598551.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Endring felleskostnader: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en månedes skriftlig varsel. Styret har i budsjettmøte vedtatt å øke felleskostnadene med 4% fra og med 01.01.2025.
- Parkering: Må ta kontakt med OBOS for å sette seg på venteliste. Send e-post til oef@OBOS.no
- Parkeringsplassen følger ikke leiligheten. Selger må si opp leieforholdet skriftlig med 1 kalendermåneds varsel, oef@OBOS.no
- Selskapet har et IN-lån, HANBAN 8398 71 40049, det er mulig å innbetale 2 ganger i året 30.03 og 30.09.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HANBAN-83987140049	A	54.964.317,-	17 år 2 md.	12		Flyt	5,50%
* HANBA3-83987171076	A	19.483.734,-	17 år 4 md.	12		Flyt	5,50%
* HANBA4-83987213607	A	20.854.552,-	22 år 3 md.	12		Flyt	5,50%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.304,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	3.452,-
Kapitalkost. lån 1 HANBAN	852,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	666,-	11.122,-	26.576,-	197.898,-

Festetomt utgjør 192 kr av gjeld.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* HANBAN-83987140049	113.376,-	852,-
* HANBA3-83987171076	39.729,-	297,-
* HANBA4-83987213607	42.540,-	278,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 196.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2025

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Geir Jansen Mellombølgen 147, 1157 OSLO, e-post: geirjansen@hotmail.no.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett
Forkjøpsrett kan avklares ved at:
1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

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

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):
- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:
- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 82
Rabben Borettslag

Velkommen til årsmøte i Rabben Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
15. mai 2024 kl. 18:30, Storstua, Mellombølgen 45, 2 etg - Blåfjellet brl..

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon
Storstua åpner dørene kl. 18.00, da blir det lett servering før generalforsamlingen starter presis kl. 18.30. Kom i god tid. Adresse: Mellombølgen 45, 2 etg.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Revidering av Husordensreglene
7. Endring i vedtektene §4-3.10
8. Innhente nye anbud på brannvern
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Rabben Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Arild Rebbeng velges

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Siv Heim OBOS foreslått. Som protokollvitne ble [Navn] foreslått. (velges på møte)

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. S-082 Årsrapport styrerommet.pdf

Sak 6

Revidering av Husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ser det som nødvendig å revidere husordensreglene på enkelte punkter og §. Endringer/nytt er fremhevet markert i i kursiv Se spesielt endringer i :

Sist endret..... (dato), innledning avsnittet, §3B, §6 nytt punkt 13, §12 nytt punkt 4, §13.1 i 2 avsnitt (plattinger) + nye punkter 4 og 5 og §18 endring av dato (trer i kraft).

Det som skal fjernes er støket over. (Se vedlagte husordensregler)

Styrets innstilling

Endringene i husordensreglene godkjennes.

Forslag til vedtak
Husordensreglene endres.

Vedlegg
2. 0082 Rabben Borettslag - Husordensregler den 10.05.2023.pdf

Sak 7
Endring i vedtektene §4-3.10

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker å bytte ut dagens tekst med ny tekst i § 4-3.10 (Dette har også vært behandlet som styresak 14/24 den 15.01.24, men er nå lagt inn i vedtektene som forslag).

Se også sist endret....(dato/år).

Endringer/nytt er markert i kursiv i vedtektene som ligger i innkallingen. Det som skal fjernes er:

(10) Dersom andelseier ønsker å bytte peis/ildsted, må det søkes styret om godkjenning. Det er ikke tillatt å ha åpent ildsted eller ildsted med flyttende brensel. Andelseier må også melde fra til brann- og redningsetaten om installasjon av nytt ildsted.

Og erstattes med ny tekst:

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

Andelseier betaler kostnaden ved dette.

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

Styrets innstilling
Endringene i vedtektene godkjennes.

Forslag til vedtak
Vedtektene §4-3.10 endres.

Vedlegg
3. S-82 Rabben Borettslag Vedtekter.pdf

Sak 8
Innhente nye anbud på brannvern

Forslag fremmet av:
Michael Ulltveit-Moe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det anbefales fra myndighetene å skifte ut brannslukningsapparater innen 10 år og røykvarslere i løpet av en 8 - 10 års periode. Samt kontroll av brannslukningsapparatene hvert 5 år.

Til informasjon så utførte borettslaget dette i 2022 (påfyll av eksisterende apparater + nye røykvarslere). Kostnaden var på kr.307 318,75,-

Styrets innstilling
Styret praktiserer i dag innhenting av anbud, så styret har ingen innvendinger til forslaget.

Forslag til vedtak
Innhente nye anbud på brannvern

Sak 9
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 650 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 650 000.

Sak 10
Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år og ett til to varamedlemmer for 1 år.

Roller og kandidater

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

- Guro Juul Wikström
  Valgkomiteens innstilling.

- Snorre Haabeth

  Valgkomiteens innstilling.

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

- Marcus Kristoffersen

  Valgkomiteens innstilling.

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- N N
- N. N.

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

- n n
- n. n.

Sak 12

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

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

- Jonas Knudsen
- Julian Vilendius Cherkawi

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Geir Jansen	Mellombølgen 147
Nestleder	Jarl Hole	Mellombølgen 76
Styremedlem	Marie Synnøve Hvistendahl	Kvartsveien 4
Styremedlem	Dag Odvar Nygaard	Steinspranget 48
Styremedlem	Christian Olsson	Kvartsveien 14
Varamedlem	Snorre Haabeth	Steinspranget 62

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Geir Jansen	Mellombølgen 147
Christian Olsson	Kvartsveien 14
Varadelegert	
Jarl Hole	Mellombølgen 76
Marie Synnøve Hvistendahl	Kvartsveien 4

Valgkomiteen

Jonas Knutsen	Mellombølgen 64
Mirjam Yvonne Kristiansen	Mellombølgen 68

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

Gårds- og bruksnummer:
159 136

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

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

Rabben Borettslag har 1 ansatt.

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

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

Styrets e post adresse er styret@rabbenborettslag.no

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

Besøksadresse OBOS, Freserveien 1, Oslo 0195

Postadresse OBOS, avdeling Kværnerdalen
E post adresse: oef@obos.no

Siden forrige årsmøte/generalforsamling, har styret avholdt 13 styremøter. Styret har videre i 2023 behandlet 250 saker mot 290 saker året før. I tillegg er det avholdt et antall arbeidsmøter, bygningsmessige befaringer, tilbuds- og kontraktsmøter med firmaer.

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

Vedlikehold og påkostninger utført i perioden

Reparasjoner av maskiner i våre vaskerier mm
I løpet av 2023 har Pål H. Foss AS utført diverse reparasjoner av maskiner mm i våre vaskerier.

Det er også blitt kjøpt inn 1 ny vaskemaskin av typen Girbau HS 6008 i Mellombølgen 155 og 1 ny tørketrommel av typen Jako T201 i Steinspranget 58.

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

Nytt rengjøringsfirma Ren Service AS fra 01.05.2024
Den tidligere avtalen med 4service Eir Renhold AS ble sagt opp med virkning fra 30.04.2024 og erstattet av en avtale med Ren Service AS.

Beskjæring av kirsebær og bjørketrær
Beskjæring av 24 kirsebær/frukttrær og 2 bjørketrær i borettslaget ble utført i februar 2024 av anleggsgartnerfirma Jansbo AS.

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

Telia Norge AS har oppgradert sin basestasjon i Steinspranget 66/68
Bakgrunnen for oppgraderingen er bytte av utstyrsleverandør fra Huawei til Ericsson og klargjøring av basestasjonen for fremtidens mobilnett.

Større vedlikeholdsbehov fremover

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

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

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

Andre oppgaver og vurderinger utført i perioden

Nye andelseiere i 2023
Vi fikk 45 nye andelseiere i vårt borettslag i løpet av 2023 og ønsker alle hjertelig velkommen.

Forretningslokale i Steinspranget 52
Vårt forretningslokale og lagerrom i Steinspranget 52 har vært uten leietakere siden 01.04.2024. Styret søker etter nye leietakere til lokalet.

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

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

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

Den nye avtalen er gjeldende fra 01.06.2023.

Bilagsattest «for refusjon av bredbånd fra arbeidsgiver» som for 2024 er på kr.234,-pr.mnd og den inngåtte avtalen finner dere på vibbo.no/rabben under «Temaer» og punktet «TV og internett».

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

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

Bruk av høytrykksspyler på balkongene
Styret ber alle andelseiere som bruker høytrykksspylere på sine balkonger om å vise hensyn ovenfor andre andelseiere som bruker sine balkonger, da vi har mottatt tilbakemeldinger på episoder der f.eks underliggende balkonger har fått ødelagt både puter, blomster mm samt vært nødt til å vaske sin egen balkong pga at masse vann, jord og skitt har havnet på deres balkong.

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

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

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

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

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

Styret ser nå på alternative løsninger, og et alternativ kan være at det blir montert en type «skinne» i trappen ned til kjellernivå i alle oppganger der dette er praktisk mulig. Dette vil være en betydelig billigere løsning enn sykkelskur og som i tillegg langt flere andelseiere får nytte/glede av.

Økning av felleskostnadene med 5 % fra 01.01.2024
Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 5 % fra 01.01.2024. Dette er i tråd med forventede kostnader for 2024.

Hvorfor øker vi felleskostnadene?

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

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

Økning av renter på våre banklån i perioden 23.01.2023 til 02.02.2024
Borettslaget har flytende rente på sine lån i handelsbanken og styret er opptatt av hele tiden å sikre de beste rentevilkårene for å minimere kostnadene for andelseierne. Men fra den 23.01.2023 til 02.02.2024 har rentene økt fra 3,97 % til 5,80 %.

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

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

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

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

Anvendelse av søppelsjaktrom
Vaktmesterne har vasket og malt søppelrommene slik at disse kan brukes av andelseiere til å lagre barnevogner, rullatorer, sykler m.m. All lagring skjer på andelseiers eget ansvar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vaktmestertjenesten
Vaktmestrene skal ivareta den daglige drift og vanlig vedlikehold i borettslaget. Fast kontortid for vaktmester mellom kl.10 – 11.00 hver dag der andelseierne kan treffe vaktmester på vaktmesterkontoret i Kvartsveien 12 i denne tiden.

Selv om henvendelser fortrinnsvis skal rettes til vaktmester i denne perioden er de også, ved akutte hendelser, tilgjengelig på mobilnummer 915 78 875 utenfor kontortiden, men innenfor fastsatt arbeidstid som er mellom klokken 07.00 og 15.30 fra mandag til torsdag og mellom klokken 07.00 og 12.00 på fredager. Vaktmester kan også kontaktes på e postadresse: vaktmester@rabbenborettslag.no

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

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

Bestilling og betaling av skilt til postkasse gjøres via Absolutt Låsservice AS på post@absoluttlaas.no eller mobilnr. 90722545.

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

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

Ringetablåer til ringeklokke kan bestilles ved henvendelse til vaktmester.

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

Nøkler til fellesdørene kan kjøpes for kroner 600,- Prisene kan variere avhengig av innkjøpspris.

Sylinder og nøkler til vaskeritavlene fås ved henvendelse til Jako AS på telefon 22 80 62 00, andelseier må selv bekoste disse. NB! Ved bestilling må det opplyses om leilighetsnummer(lnr.) som skal fremkomme på sylinderen.

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

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

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

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

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

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

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

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

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

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

Serviceavtaler
Det foreligger følgende løpende serviceavtaler;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Andelseiere i Rabben borettslag betaler i 2024 kr.234,- Inkl.mva pr.mnd for bredbånd til Telia Norge AS

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

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

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

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

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

Ved henvendelse til OBOS Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om

avtalens betingelser og priser.

Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall (30/3 og 30/9) på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret har sett det som sin oppgave å påse at ristene i tilluftventilene er åpne.

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

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

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

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering:

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

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

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

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

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

Montert nytt led armatur øverste trapp i Steinspranget 66.

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

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

Reklamasjonstiden gjelder fra 19.12.2022, og gjelder i 5 år.

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

Reklamasjonstiden gjelder fra 03.11.2022, og gjelder i 5 år

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2013 Utbedring av øvre del av gavlvegger i enkelte lavblokker
Installasjon av betalingsløsning i fellesvaskerier
Bytte av lysarmatur mellom Mellombølgen og Kvartsveien
Rivning av garasjeanlegg og opparbeidelse av oppstillingsplasser

Utbedring av stikkvei i mellombølgen og parkeringsplasser
Bygging av ny redskapsgarasje til vaktmestertjenesten

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

2011 Våtroms rehabilitering
Totalrehabilitering av bad med oppstart i august 2011, ferdigstilt 13.08.2013 og garantiperiode utløper 13.08.18
Utredning av Parkeringsmuligheter.
Montert varmekabler i takrenner i alle punktblokker.
Tredeling og fjerning av krattskog i hele borettslaget innenfor egen tomtegrense.
Etablering av standplass for avfallscontainer v/ss.46. Modernisering av elektrokjelen samt etterisolering av en del punkter i fyrrommet i ss.66/68.
Kjøp av ny gressklipper (Kubota F 2880).
Utskifting av alle søppelskur dører.
Beskjæring av 33 frukt trær.
Pusset opp utleielokalet i mellombølgen 147
Utarbeidet HMS internkontrollbok med prosedyrer og rutiner ifbm helse, miljø og sikkerhet.

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

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

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

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

2005 Ny vaktmestergarasje oppført.
Alle vinduer og treflater i fasaden malt.

Alle vaskerier pusset opp.
Nytt belegg på balkonger i høyblokka.

2003 Ferdigstilt renovering av alle balkonger.

2002 Nytt port-telefonanlegg.
Nye balkongtak.

2001 Beslått piper.

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

1996 Skiftet ut 3 vaskemaskiner.

1995 Montert energisparende utelamper.

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

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

1988 – 1992 Skiftet takplater på en del av blokkene.

1987 - 1988 Rehabilitering av heiser i 66/68.

1985/86 Skiftet vinduer og balkongdører samt utgangsdører.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Avvik
Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert og skyldes tilskudd fra Klimaetaten Oslo kommune kr 534 483 i forbindelse med infrastruktur el-bil.

Driftskostnadene er betydelig lavere enn budsjettert, dette skyldes først og fremst lavere kostnader (god kostnadskontroll) på generell drift og vedlikehold. Noe lavere kostnader knyttet til utbedring av mur. I tillegg er det lavere personalkostnader, dette skyldes at det kun har vært ansatt en vaktmester store deler av året. Merk at en del av kostnadene til vaktmester er flyttet til andre driftskostnader fordi borettslaget har i perioder leid inn denne tjenesten.

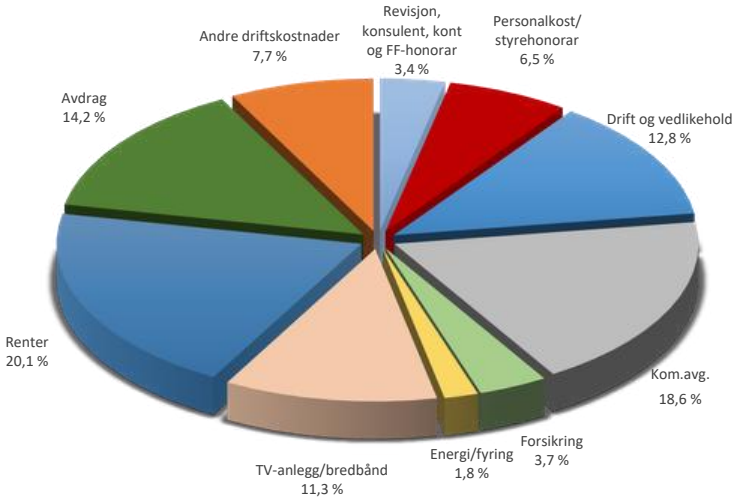
Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes økte renter.

Resultat
Årets resultat kr 5 434 292 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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

Disponible midler
Borettslagets disponible midler kr 8 988 096 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Kostnadsfordeling 2023



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 715 000 til generelt vedlikehold.

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

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

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

Lån
Rabben Borettslag har tre lån i Handelsbanken. Det ene har en gjenværende hovedstol på 57 millioner (IN-lån) med en flytende rente på 5,65%. Det andre har en gjenværende hovedstol på 20,2 millioner, med en rente på 5,4%. Og det tredje har en hovedstol på 21,4 millioner, med rente på 5,4%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret for 2024 er beregnet til kr 418 200 inkl. mva.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Rabben Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 4. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**6 839 128**	**4 695 977**	**6 839 128**	**8 988 097**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 434 292	-16 665 814	431 400	1 997 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	197 856	198 263	200 000	200 000
Tillegg for nye langsiktige lån		0	22 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-3 217 924	-3 326 591	-3 934 000	-2 998 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-248 827	-60 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-16 428	-2 707	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**2 148 969**	**2 143 151**	**-3 302 600**	**-801 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**8 988 096**	**6 839 128**	**3 536 528**	**8 187 097**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	9 842 488	11 051 595
Kortsiktig gjeld	-854 392	-4 212 467
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**8 988 096**	**6 839 128**

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

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		4 647 237	3 882 641	4 018 440	4 826 916
Innkrevde felleskostnader	2	19 357 098	15 638 191	19 261 560	20 203 084
Innbetalinger		0	83 868	0	0
Antenneanlegg		101 937	0	85 000	100 000
Andre inntekter	3	604 563	93 500	25 000	35 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**24 710 835**	**19 698 200**	**23 390 000**	**25 165 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-767 810	-787 056	-2 071 000	-1 110 000
Styrehonorar	5	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000
Avskrivninger	14	-197 856	-198 263	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-23 375	-22 125	-20 000	-28 000
Andre honorarer		-50 000	-100 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-397 150	-381 145	-400 000	-421 000
Konsulenthonorar	7	-258 839	-77 251	-130 000	-130 000
Kontingenter		-100 600	-101 600	-101 000	-101 000
Drift og vedlikehold	8	-2 908 655	-23 025 849	-5 760 000	-3 715 000
Forsikringer		-832 764	-694 693	-769 000	-900 000
Festeavgift		-9 416	-9 416	-10 000	-10 000
Kommunale avgifter	9	-4 212 673	-3 502 199	-4 216 000	-4 946 000
Parkeringsplasser		0	186	0	0
Kostnader sameie		0	-1 950	0	0
Energi/fyring		-407 785	-570 125	-700 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 568 122	-2 413 152	-2 686 000	-2 600 000
Andre driftskostnader	10	-1 741 795	-1 726 469	-1 390 600	-2 016 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-15 126 839**	**-34 261 108**	**-19 103 600**	**-17 627 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**9 583 996**	**-14 562 908**	**4 286 400**	**7 538 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		248 827	60 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		**9 832 823**	**-14 502 908**	**4 286 400**	**7 538 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	161 548	32 590	0	0
Finanskostnader	12	-4 560 079	-2 195 496	-3 855 000	-5 541 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 398 531**	**-2 162 906**	**-3 855 000**	**-5 541 000**
ÅRSRESULTAT		**5 434 292**	**-16 665 814**	**431 400**	**1 997 000**

Overføringer:		
Fra annen egenkapital	0	-16 665 814
Til annen egenkapital	5 434 292	0

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	72 051 315	72 051 315
Tomt		6 217 130	6 217 130
Andre varige driftsmidler	14	1 823 657	2 021 513
Miljøbankkonto, øremerket		775 607	543 039
SUM ANLEGGSMIDLER		**80 867 709**	**80 832 997**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		627 722	694 149
Andre kortsiktige fordringer	15	42 744	128 324
Energiavregning	21	194 355	383 571
Driftskonto OBOS-banken		2 061 415	7 318 223
Skattetrekkskonto OBOS-banken		31 600	45 913
Sparekonto OBOS-banken		6 716 269	2 337 129
Innestående i andre banker		168 384	144 216
SUM OMLØPSMIDLER		**9 842 488**	**11 051 595**
SUM EIENDELER		**90 710 197**	**91 884 592**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 503 * 100		50 300	50 300
Annen egenkapital	16	-12 610 677	-18 044 969
SUM EGENKAPITAL		**-12 560 377**	**-17 994 669**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	99 049 710	102 516 461
Borettsinnskudd	18	2 610 000	2 610 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	756 472	540 332
SUM LANGSIKTIG GJELD		**102 416 182**	**105 666 793**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		700 812	3 442 610
Skyldige offentlige avgifter	20	54 777	67 944
Påløpte renter		28 955	312 335
Påløpte avdrag		-352	285 756

Annen kortsiktig gjeld	22	70 200	103 822
SUM KORTSIKTIG GJELD		**854 392**	**4 212 467**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**90 710 197**	**91 884 592**
Pantstillelse	23	126 708 300	126 708 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.04.2024
Styret i Rabben Borettslag

Geir Jansen /s/ Marie Synnøve Hvistendahl /s/ Dag Odvar Nygaard /s/

Christian Olsson /s/ Jarl Hole /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	18 598 884
Parkeringsleie	489 600
Framleietillegg	147 084
Lokaler	142 860
Leietillegg for påbygg	4 308
Eiendomsskatt	1 648
Diverse	204
Kapitalkostnader på IN-lån	4 506 009
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	141 228
Overført til kapitalkostnader	-4 647 237
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**19 384 588**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-27 290
Parkering	-200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**19 357 098**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger vaskeri	33 600
Leieinntekter	6 430
Nøkler	10 800
Enøkstøtte Klimaetaten Oslo kommune	534 483
Vaskekort	19 250
SUM ANDRE INNTEKTER	**604 563**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-617 288
Overtid	-25 981
Påløpte feriepenger	-88 483
Arbeidsgiveravgift	-162 128
Pensjonskostnader innskudd	-15 877
AFP-pensjon	-14 175
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-497
Yrkesskadeforsikring	-5 870
Refusjon sykepenger	172 205
Bedriftshelsetjeneste	-4 474
Arbeidsklær	-5 243
SUM PERSONALKOSTNADER	**-767 810**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 650 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 375.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-18 500
OBOS Prosjekt AS	-119 532
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-107 620
Andre konsulenthonorarer	-13 187
SUM KONSULENTHONORAR	**-258 839**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Front Entreprenør AS	-775 500
Pipe Eksperten AS	-333 250
Tronslien AS	-438 438
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 547 188**
Drift/vedlikehold bygninger	-221 581
Drift/vedlikehold VVS	-109 253
Drift/vedlikehold elektro	-221 861
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-495 227
Drift/vedlikehold heisanlegg	-67 321
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-15 405
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 286
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-150 533
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-40 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 908 655**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 650
Vann- og avløpsavgift	-3 078 554
Feieavgift	-5 355
Renovasjonsavgift	-1 127 114
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 212 673**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-143 822
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 965
Telefon-/kontormaskiner	-2 990
Driftsmateriell	-6 774
Lyspærer og sikringer	-2 584
Vaktmestertjenester	-448 422
Renhold ved firmaer	-851 484
Snørydding	-18 750
Andre fremmede tjenester	-60 612
Kontor- og datarekvisita	-28 398
Trykksaker	-35 071
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 739
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-8 773
Andre kontorkostnader	-62 206
Telefon, annet	-11 447
Porto	-540
Drivstoff biler, maskiner osv.	-14 829
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-21 928
Bank- og kortgebyr	-3 522
Velferdskostnader	-2 939
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 741 795**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	23 938
Renter av sparekonto i OBOS-banken	137 610
SUM FINANSINNTEKTER	**161 548**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-935 052
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-983 014
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 642 013
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 560 079**

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2021	573 750	
Avskrevet tidligere	-163 928	
Avskrevet i år	-81 964	
		327 858
Laser		
Tilgang 2016	49 636	
Avskrevet tidligere	-49 635	
		1
Sentrifuge		
Tilgang 2015	34 888	
Avskrevet tidligere	-34 887	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2006	55 069	
Avskrevet tidligere	-55 067	
		2
Traktor nr. 5		
Tilgang 2014	1 199 551	
Avskrevet tidligere	-1 199 550	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2016	43 775	
Avskrevet tidligere	-43 774	
		1
Datautstyr		
Tilgang 2018	24 377	
Avskrevet tidligere	-19 908	
Avskrevet i år	-4 468	
		1
Tørketrommel		
Tilgang 2019	22 300	
Avskrevet tidligere	-15 610	
Avskrevet i år	-4 460	
		2 230
Avfallsanlegg		
Tilgang 2014	1 750 000	
Avskrevet tidligere	-630 000	
Avskrevet i år	-70 000	
		1 050 000
Garasjer vaktmestere		
Tilgang 2006	924 089	
Avskrevet tidligere	-443 562	
Avskrevet i år	-36 964	
		443 562
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 823 657**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-197 856**

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	42 744
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**42 744**

NOTE: 16

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Opptjent egenkapital	-13 199 495
Egenkapital fra IN tidligere	534 716
Egenkapital fra IN 2023	248 827
Reduksjon EK fra IN	-194 725
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-12 610 677**

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

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

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

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2017	-24 530 000	
Nedbetalt tidligere	3 529 479	
Nedbetalt i år	699 713	
		-20 300 808
Handelsbanken		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2022	-22 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	52 400	
Nedbetalt i år	512 987	
		-21 434 613
Handelsbanken - IN-lån		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 31 år.		
Opprinnelig 2011	-77 052 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	16 948 944	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 005 224	
Nedbetalt tidligere, IN	534 716	
Nedbetalt i år, IN	248 827	
		-57 314 289
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-99 049 710**

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-756 472
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-756 472**

NOTE: 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-31 600
Skyldig arbeidsgiveravgift	-23 177
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-54 777**

NOTE: 21

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-775 680
SUM INNTEKTER	**-775 680**

KOSTNADER

Strøm	586 464
Avregning tidligere år	383 571
SUM KOSTNADER	**970 035**

SUM ENERGIAVREGNING	**-194 355**

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

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

NOTE: 22

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-70 200
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-70 200**

NOTE: 23

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 610 000
Pantelån	99 049 710
Påløpte avdrag	-352
Beregnede IN-forpliktelser	588 818
TOTALT	**102 248 176**

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

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

HUSORDENSREGLER
for
RABBEN BORETTSLAG

Org.nr 948776812
Sist endret på ordinær generalforsamling ~~10.05.2023~~/15.05.2024

Innledning
Disse husordensreglene ble vedtatt på generalforsamlingen 19. mai 1960 og er en del av borettslagets vedtekter, med senere endringer vedtatt på generalforsamlinger, sist endret i ordinær generalforsamling ***~~10.05.2023~~/15.05.2024*** Endringer kan kun skje ved generalforsamlingsvedtak.

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

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

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

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

Det er andelseiers plikt å sette seg inn i borettslagets:

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

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

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

§2 - dyrehold:
Ved ønske om dyrehold skal andelseier rette en skriftlig henvendelse til de andre andelseierne i oppgangen, der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger (se side 10). Deretter skal søknad om dyrehold sendes til styret (se side 8/9). Dersom søknaden godkjennes, er andelseier forpliktet til å overholde følgende bestemmelser:
1. Eier av dyret skal være kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område hele året. Hunden skal heller ikke gå løs ved inngangspartier, i oppganger eller andre fellesområder.
3. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

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

§3 A - bestemmelser om ro i leilighetene

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

§3 B – klageadgang på husbråk

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

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

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

§4 - renhold og søppel

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

§5 – kjeller og loftsboder

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

§6 – vaskerier og tørkebåser

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

§7- bruksoverlating

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

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

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

§8 - andelseiers vedlikeholds- og forsikringsansvar

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

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

§9 - brannsikring.

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

§10 – utleielokale

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

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

§11 – uteareal og tilhørende forhold

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

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

§12 – oppganger og andre fellesarealer ikke behandlet andre steder
1. Entredører skal lukkes mest mulig hensynsfullt og må ikke nyttes til lufting. Entredør må være branndør av typen B – 30 eller bedre. Se også borettslagets vedtekter 5 – 1 andelseiernes vedlikeholdsplikt.

2.Blir det byttet til ny inngangsdør så må denne være av en lys tresort. Utforingene som blir utført i forbindelse med utskifting av eksisterende dører, må bli malt i tilsvarende tidligere lysmalt farge. Styret vil kunne endre fargevalg på andelseiers regning hvis ovenstående retningslinjer ikke er fulgt.

3.Alt felleslys skal være slukket når det ikke trenges.

4.Slipp ikke inn ukjente i oppgangen som ringer på calling anlegget.

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

Legges det fliser, ***plattinger*** eller lignende på balkonggulv, skal alltid sluk være tilgjengelig og åpent.

I høyblokka er det forbudt å benytte flislim da det ødelegger belegget på balkongene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§18 - ikrafttredelse
Disse husordensreglene trer i kraft ***~~10.05.2023~~/15.05.2024*** og er en del av borettslagets vedtekter. Endringer kan kun skje ved generalforsamlingsvedtak. Fra samme dato settes tidligere husordensregler ut av sin virkning.

Søknad om dyrehold

Søknad

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

Erklæring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets tillatelse/avslag

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

……., den ……/……. Styrets leder:
……..

Oslo, den

Navn ……
Bolignr. ……
Adresse: ……..
……

Forespørsel til beboere/ andelseiere i forbindelse med søknad om dyrehold

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

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

Vedtekter

for Rabben borettslag org nr 948776812
Sist endret på ordinær generalforsamling *~~10.05.2023~~/15.05.2024*

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

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

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

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

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

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

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

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

~~**(10) Dersom andelseier ønsker å bytte peis/ildsted, må det søkes styret om godkjenning. Det er ikke tillatt å ha åpent ildsted eller ildsted med flyttende brensel. Andelseier må også melde fra til brann- og redningsetaten om installasjon av nytt ildsted.**~~

Og erstattes med ny tekst:

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

Andelseier betaler kostnaden ved dette.

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) Ansvar for overflatebehandling av balkongene:
Den enkelte andelseier har ansvaret for overflatebehandling av husveggen, vindusrammer, balkongdør, balkonginnside, gulv, himling, solavskjerming, innglassing av balkong, elektriske kontaktpunkter osv.

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

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

Innglassing av balkong:

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

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

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

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til bygningen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereder og

rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset

til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en

andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg

selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.05.24
Selskapsnummer: 82 **Selskapsnavn:** Rabben Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Rabben Borettslag

Organisasjonsnummer: 948776812
Møtet ble avholdt 15. mai kl. 18:30, Storstua, Mellombølgen 45, 2 etg - Blåfjellet brl. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 40
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Arild Rebbeng velges
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Siv Heim OBOS foreslått. Som protokollvitne ble Bodil Andrèn foreslått.
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

5. 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.
✓ **Vedtatt.**

6. Revidering av Husordensreglene

Styret ser det som nødvendig å revidere husordensreglene på enkelte punkter og §. Endringer/nytt er fremhevet markert i i kursiv Se spesielt endringer i :

Sist endret..... (dato), innledning avsnittet, §3B, §6 nytt punkt 13, §12 nytt punkt 4, §13.1 i 2 avsnitt (plattinger) + nye punkter 4 og 5 og §18 endring av dato (trer i kraft).

Det som skal fjernes er støket over. (Se vedlagte husordensregler)

Styrets innstilling
Endringene i husordensreglene godkjennes.

Forslag til vedtak:
Husordensreglene endres.
✓ **Vedtatt.**

7. Endring i vedtektene §4-3.10

Styret ønsker å bytte ut dagens tekst med ny tekst i § 4-3.10 (Dette har også vært behandlet som styresak 14/24 den 15.01.24, men er nå lagt inn i vedtektene som forslag).

Se også sist endret....(dato/år).

Endringer/nytt er markert i kursiv i vedtektene som ligger i innkallingen. Det som skal fjernes er:

(10) Dersom andelseier ønsker å bytte peis/ildsted, må det søkes styret om godkjenning. Det er ikke tillatt å ha åpent ildsted eller ildsted med flyttende brensel. Andelseier må også melde fra til brann- og redningsetaten om installasjon av nytt ildsted.

Og erstattes med ny tekst:

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

Andelseier betaler kostnaden ved dette.

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

Styrets innstilling
Endringene i vedtektene godkjennes.

Forslag til vedtak:
Vedtektene §4-3.10 endres.

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

8. Innhente nye anbud på brannvern

Fremmet av: Michael Ulltveit-Moe

Det anbefales fra myndighetene å skifte ut brannslukningsapparater innen 10 år og røykvarslere i løpet av en 8 - 10 års periode. Samt kontroll av brannslukningsapparatene hvert 5 år.

Til informasjon så utførte borettslaget dette i 2022 (påfyll av eksisterende apparater + nye røykvarslere). Kostnaden var på kr.307 318,75,-

Styrets innstilling
Styret praktiserer i dag innhenting av anbud, så styret har ingen innvendinger til forslaget.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Innhente nye anbud på brannvern

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Forslagsstiller trakk forslaget.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

9. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 650 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 650 000.

✓ **Vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år og ett til to varamedlemmer for 1 år.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Christian Olsson
Guro Juul Wikström

Følgende stilte til valg:
Snorre Haabeth
Christian Olsson
Guro Juul Wikström

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Snorre Haabeth
Marcus Kristoffersen

Følgende stilte til valg:
Snorre Haabeth
Marcus Kristoffersen

11. 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:
Geir Jansen
Christian Olsson N.

Følgende stilte til valg:
Geir Jansen
Christian Olsson N.

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Jarl Hole
Guro Juul Wikstrøm

Følgende stilte til valg:
Jarl Hole
Guro Juul Wikstrøm

12. Valg av valgkomite

Medlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Marie Hvistendal
Jonas Knudsen
Julian Vilendius Cherkawi

Følgende stilte til valg:
Marie Hvistendal
Jonas Knudsen

Julian Vilendius Cherkawi

HUSORDENSREGLER
for
RABBEN BORETTSLAG

Org.nr 948776812
Sist endret på ordinær generalforsamling 15.05.2024

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

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

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

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

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

Det er andelseiers plikt å sette seg inn i Borettslagets:
- Vedtekter
- Husordensregler
- Informasjonsskriv
- Innkalling til generalforsamlingen
- Oppslag på oppgangens informasjonstavle
- Informasjon på borettslagets hjemmeside/nettside www.vibbo.no/rabben
- Eventuelle oppslag i heisene i Steinspranget 66/68

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

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

§2 - dyrehold:
Ved ønske om dyrehold skal andelseier rette en skriftlig henvendelse til de andre andelseierne i oppgangen, der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger (se side 10). Deretter skal søknad om dyrehold sendes til styret (se side 8/9). Dersom søknaden godkjennes er andelseier forpliktet til å overholde følgende bestemmelser:
1. Eier av dyret skal være kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område hele året. Hunden skal heller ikke gå løs ved inngangspartier, i oppganger eller andre fellesområder.
3. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

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

§3 A - bestemmelser om ro i leilighetene

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

§3 B – klageadgang på husbråk

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

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

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

§4 - renhold og søppel

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

§5 – kjeller og loftsboder

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

§6 – vaskerier og tørkebåser

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

§7- bruksoverlating

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

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

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

§8 - andelseiers vedlikeholds- og forsikringsansvar

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

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

§9 - brannsikring.

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

§10 – utleielokale

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

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

§11 – uteareal og tilhørende forhold

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

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

§12 – oppganger og andre fellesarealer ikke behandlet andre steder

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

§13 – Husordensregler for balkongene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§14 - retningslinjer for opprykk til ledig leilighet

Opplysninger gis ved henvendelse til OBOS.

§15 – våpen

All bruk av våpen er strengt forbudt.

§16 – ansvar og erstatningsansvar

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

§17 – kommunikasjon med styret

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

§18 - ikrafttredelse

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

Søknad om dyrehold

Søknad

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

Erklæring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets tillatelse/avslag

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

……., den ……../…… Styrets leder:
……

Oslo, den

Navn ……
Bolignr. ……
Adresse: ……..
……

Forespørsel til beboere/ andelseiere i forbindelse med søknad om dyrehold

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

Navn: ……
Bolignr. ……
Adresse ……
……..

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Andelseieren betaler kostnaden ved dette.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) Ansvar for overflatebehandling av balkongene:

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

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

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

Innglassing av balkong:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HJELPEMIDDEL

Blankett nr.

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86

1. **Melding etter §§85,86**

- [ ] Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- [ ] Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- [ ] Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- [ ] Saner etter rutine 18-60

- [ ] Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- [ ] Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- [ ] Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- [ ] Saner etter rutine 18-60

2. **Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse**

- [ ] Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- [ ] Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- [ ] Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- [ ] Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- [X] Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde Vanskelig å se i VG-innsyn
- [X] Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- [X] Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- [ ] Påse at klagen blir behandlet av jurist
- [X] Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- [X] Saner etter rutine 18-60

3. **Byggesaken har fått brukstillatelse**

- [ ] Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- [ ] Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- [ ] Påse at klagen blir behandlet av jurist
- [ ] Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- [ ] Saner etter rutine 18-60

© Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 417200
TB/NU

KOPI

Oslo, den 6-3-1963.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 159, bnr. 136(av bnr.1), blokk 17, "Rabben",
Arbeidets art Mellomböigen 147,149,151,153,155.
Nybygg.
Bygningens art
Våningshus.
Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Torggaten 17, Oslo.
Byggemelder
Arkitekt Odd Nansen, Wergelandsveien 7, Oslo.
Ansvarshavende
Murmester Ola Hafstad, Louisegaten 28, Oslo.

Journalnr.
54/291.
Avsluttende synsforretning
19-10-1959.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Påtegning:
Innredede rom i kjeller er ikke godkjent til beboelse.

Distriktsingeniør
T. Busch

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

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Balkongsystemer AS
Industriveien 10

1471 SKÅRER

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	930030944	93/34032

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Ellen Gulbrandsen	26. august 1993

Arbeidssted : 159/0136 Mellombølgen 151+153+155
Byggherre : Rabben borettslag v /Bråthen, Mellombølgen 147, 1157 OSLO
Arbeidets art: INNGLASSING AV BALKONGER BLOKK

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 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.

Redegjørelse for type glass, samt farge på glass og innramming må innsendes.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

Å. Redegjørelse for type glass, samt fargevalg være innsendt og godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Ellen Gulbrandsen
Ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 020 80150

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-Bygg AS
Stamveien 8
1481 HAGAN

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201107342-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: John Philip Santillan	Dato: 23.01.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	MELLOMBØLGEN 147	Eiendom:	159/136
Tiltakshaver:	Rabben borettslag	Adresse:	Mellombølgen 147, 1157 OSLO
Søker:	S-Bygg AS	Adresse:	Stamveien 8, 1481 HAGAN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST
MELLOMBØLGEN 147 - 155 - REHABILITERING AV BAD - BLOKK

Det vises til søknad om ferdigattest av 06.01.2015.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.01.2015 av:

John Philip Santillan - Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Pål Granberg - enhetsleder

Kopi til:
- OBOS Prosjekt AS, v/ Vidar Hellstrand, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
- Rabben borettslag, Mellombølgen 147, 1157 OSLO, rabben@getmail.no

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

OBOS, Prosjektavdelingen
Hammersborg Torg 1

0179 OSLO

Ansvarshavende
Rygg, Bård
Postboks 772 Sentrum

0106 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	910103570	94/63

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Anders Sundt	3. januar 1994

Arbeidssted : 159/0136 Mellombølgen 147-155
Byggherre : OBOS, Prosjektavdelingen, Hammersborg Torg 1, 0179 OSLO
Arbeidets art: REHAB - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installsajon av sanitæranlegg, sentralvarme-anlegg, gass og elektrisitet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Anders Sundt
Avd.ing.II

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ulriksen Consulting
Ekebergveien 1 A
0192 OSLO

Dato: 16.05.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201304185-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Morten Trydal | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MELLOMBØLGEN 155	Eiendom:	159/136/0/0
Tiltakshaver:	Christoffer Steen Anderson	Adresse:	Jordbærstien 79, 1161 OSLO
Søker:	Ulriksen Consulting	Adresse:	Ekebergveien 1 A, 0192 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - MELLOMBØLGEN 155

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 17.04.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.05.2013 av:

Morten Trydal - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Kopi til:
Christoffer Steen Anderson, Jordbærstien 79, 1161 OSLO, loffek@hotmail.com

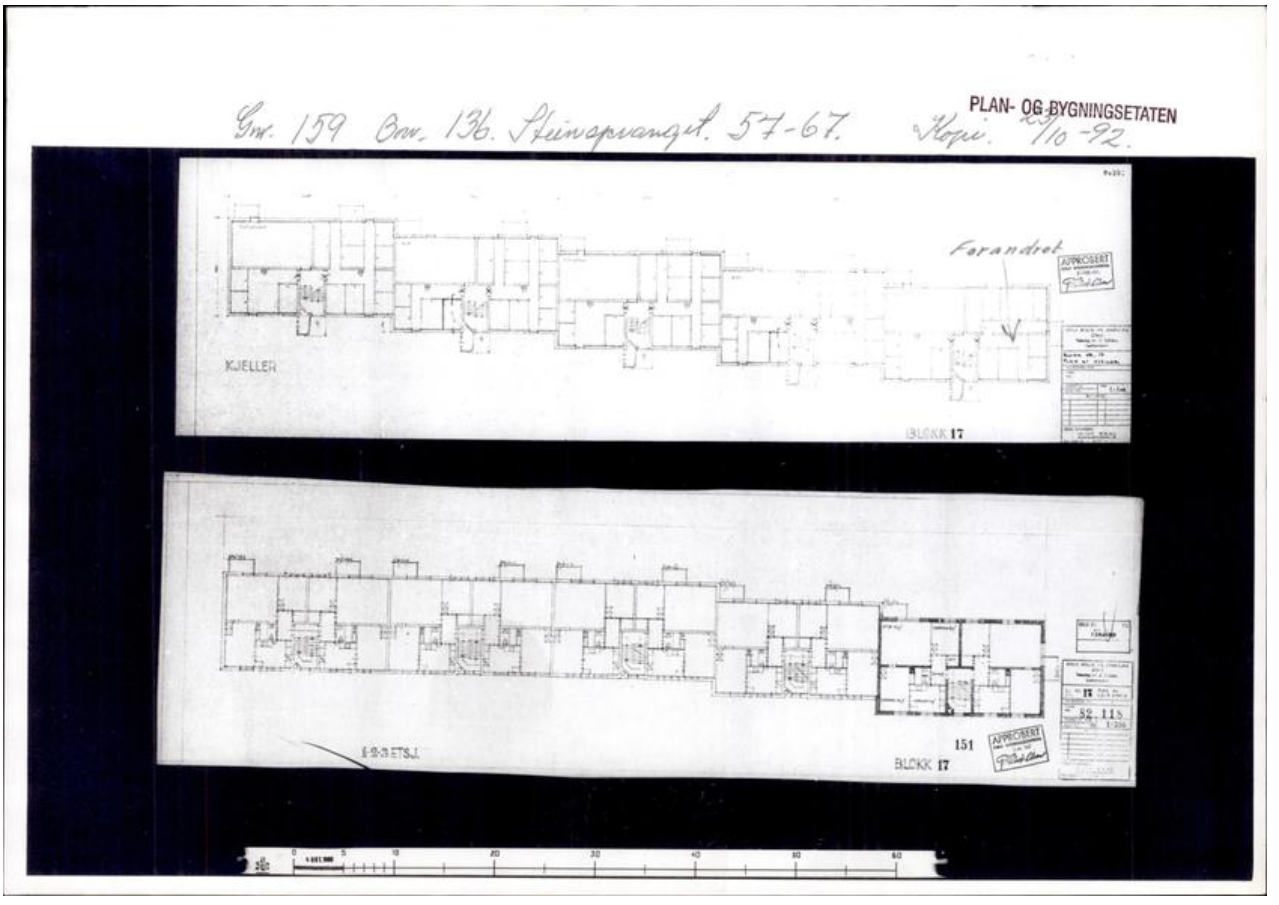
Vedlegg: Orientering om klageadgang

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: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA


Gnr. 159 Bnr. 136. Steinsprangt. 57-67.
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kopi. 29/10-92.
Forandret
APPROBERT
KJELLER
BLOKK 17
APPROBERT
151
BLOKK 17

Skatteetaten

Dato
18.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 948 776 812 Andelsnr 78

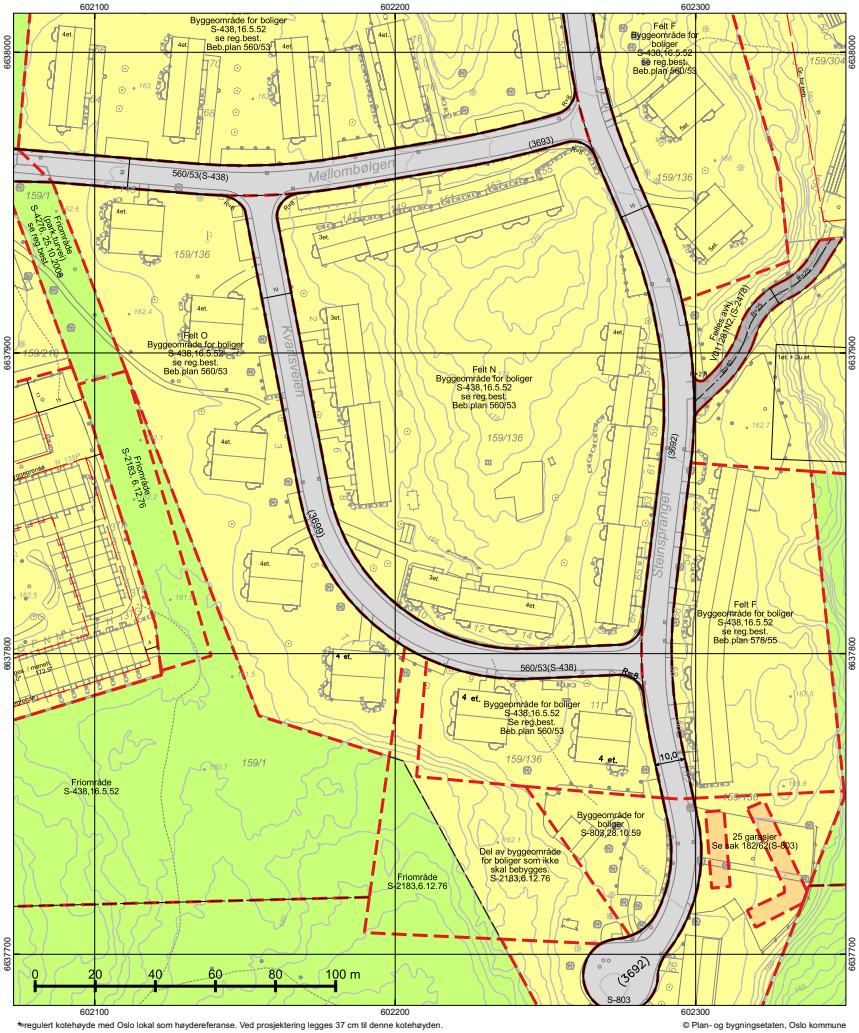
Eiendommens adresse:

Mellombølgen 151, 1157 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 255 979
Som sekundærbolig:	kr 5 023 914

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

- 70 - Felles avkjørsel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oslo

Dato: 17.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

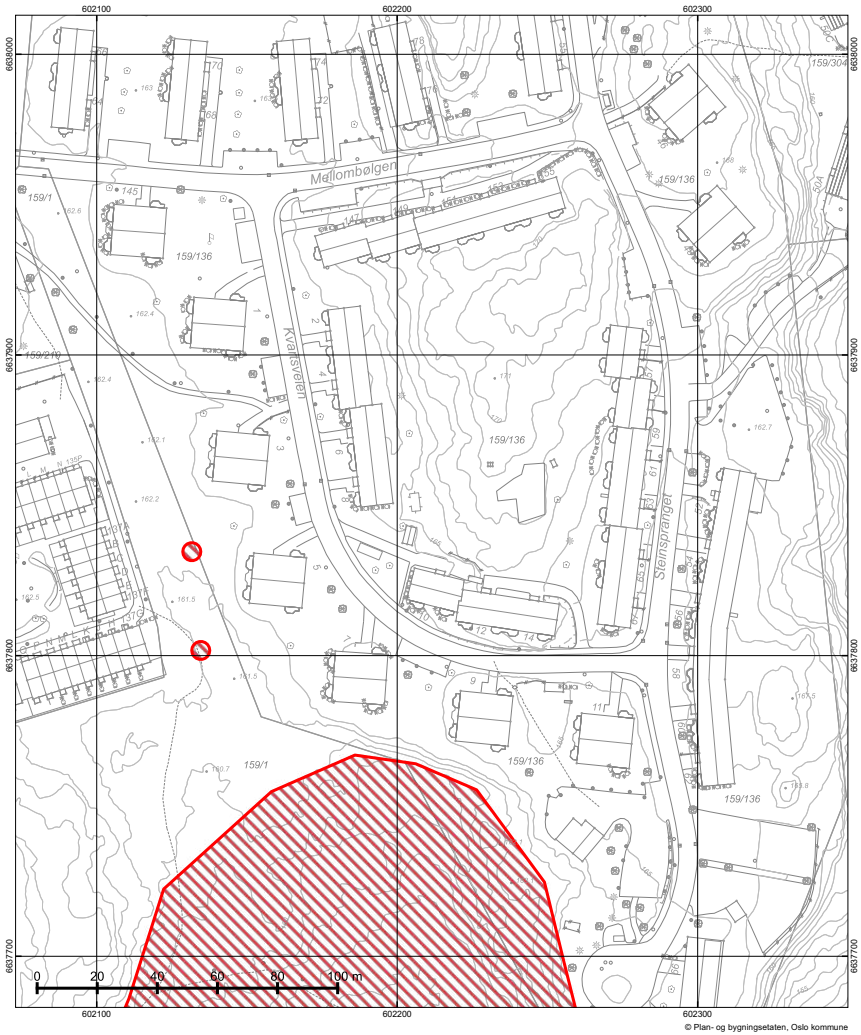
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139758/ 86507691
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
Adresse: MELLOMBØLGEN 151
Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/136

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139758/ 86507691
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
Adresse: MELLOMBØLGEN 151
Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/136

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139758/86507691
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer
MELLOMBØLGEN 151

Dato: 17.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86507691
8377574

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.159 BNR. 136

Vi viser til bestilling av 20250317 for MELLOMBØLGEN 151.

GNR. 159 BNR. 136

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.10.1954.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

70721 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

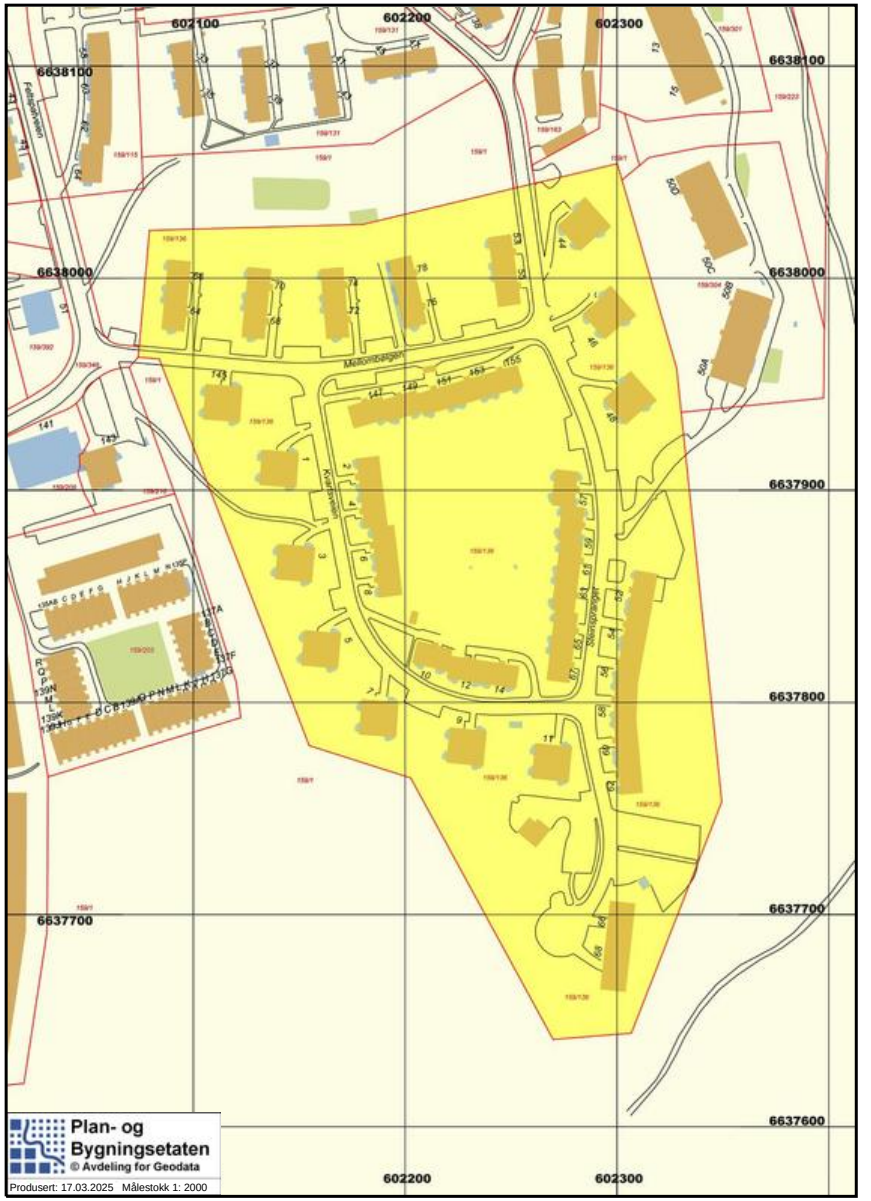
Kristin Tveit
Enhetsleder

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: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



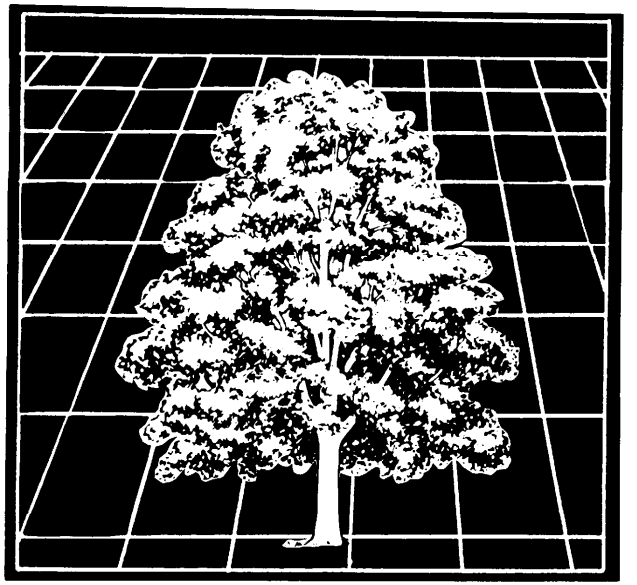
Oslo

KDP-7

Næringskorridor syd.Legger til rette for næringsutvikling på ubebygde og uregulerte arealer på begge sider av Europaveien fra Ryen til bygrensen.

Vedtaksdato: 06.03.1991
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198703451
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Med endringer vedtatt av bystyret 26.05.1993
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.



NÆRINGSKORRIDOR
OSLO SYD
KOMMUNEDELPLAN

OSLO KOMMUNE
Januar 1994

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

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

FORORD.

Denne rapporten gjengir kommunedelplanen for næringskorridor Oslo syd, slik den er vedtatt etter bystyrets siste behandling den 26.05.93. Innholdet begrenser seg, i hovedsak til konklusjoner og planinnhold i form av arealbruk, bestemmelser og retningslinjer. For en mere detaljert drøfting og begrunnelse for planen henvises til bakgrunnsmaterialet, og særlig til høringsrapporten datert desember 1988.

Planen er utarbeidet og fremmet i samsvar med bestemmelsene om kommuneplan i plan og bygningslovens §20-5. Den ble vedtatt av bystyret den 06.03.1991, men var da heftet med innsigelser fra fylkesmannen og Statens Vegvesen. Etter megling ble planen endret slik at innsigelsene ble trukket tilbake, og denne endringen ble vedtatt i bystyret den 26.05.1993. Miljøverndepartementet har i brev datert 27.07.1993 godkjent dette vedtaket. Planen er derved endelig gjeldende med bindende arealbruk, bestemmelser og retningslinjer for plan- og byggesaksbehandling innenfor planområdet.

Planforslaget ble utarbeidet av Oslo byplankontor og forelå som høringsutkast i desember 1988. Dette ble lagt ut til offentlig ettersyn i april - mai 1989. Byrådet behandlet planforslaget den 08.10.1990, og bystyret vedtok planen den 06.03.1991. Planen er en oppfølging av bystyrevedtak knyttet til Oslo kommuneplan 1984, hvor administrasjonen ble bedt om å vurdere arealer langs Europaveien med sikte på tilrettelegging av næringsarealer. Det er også i tråd med kommunens handlingsprogram for næringslivet.

Ved byplankontoret ble høringsutkastet utarbeidet av en planleggingsgruppe ved byutviklingsavdelingen med overarkitekt Ann Elin Bratset som leder. Den videre bearbeidelsen ble utført av overarkitekt Torsten Glad. Planleggingsleder var Ragnhild Johansen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, BYUTVIKLINGSAVDELINGEN, JANUAR 1994

Sven W. Meinich
direktør

August E. Røsnes
avdelingsdirektør

INNHOLD.

Forord
1. Hovedprinsippene for planen side 4

2. Planens oppbygging og rettsvirkning side 6

3. Planens hovedstruktur - temavise bestemmelser og retningslinjer side 8

4. Delområdene side 18
   1. Ryen side 19
   2. Abildsø side 23
   3. Bakkerud side 26
   4. Skullerud side 29
   5. Mortensrud - Lofsrud side 32

5. Bystyrets vedtak side 36

BAKGRUNNSMATERIALE.

- Næringskorridor Oslo syd - forslag til kommunedelplan (høringsutkast). Oslo byplankontor desember 1988.
- "VEDLEGG 2"' - Sammendrag av merknader i høringsperioden april - mai 1989 med byplansjefens kommentarer. Notat datert Oslo byplankontor april 1990.
- Skisse til kommunedelplan - næringsarealer og hovedveinett i Oslo syd. Oslo byplankontor juni 1986.
- Skisse til kommunedelplan Oslo syd - del I: Forslag til næringskorridor langs Europaveien. Oslo byplankontor juni 1986.
- Skisse til kommunedelplan Oslo syd - del II: Forslag til utbygging av hovedveinettet. Oslo byplankontor juni 1986.

1. HOVEDPRINSIPPENE FOR PLANEN.

Hovedintensjonene bak planen er å skape en attraktiv og velfungerende næringskorridor, der det parkmessige preget er dominerende. Dette søkes oppnådd gjennom lokalisering, arealutnyttelse og fysisk utforming. Næringsområder betyr i denne sammenheng byggeområder for kontor, industri og garasjeanlegg. Etter nærmere angitte kriterier inngår også boliger, service og rekreasjonsanlegg, i næringsområdene.

ET FUNKSJONELT NÆRINGSOMRÅDE

Områdets beliggenhet inntil Europaveien, med T-banetilknytning og bussforbindelser, gir utgangspunkt for å oppnå meget god tilgjengelighet til næringsområdene. Områdets utbyggingspotensiale er også godt. I deler av området er allerede etablert en betydelig næringsvirksomhet. Likevel er det rom for en vesentlig, økning i antallet arbeidsplasser.

I planen er disse ressursene utnyttet, i første rekke gjennom
- god tilknytning til kommunikasjonsnettet, kollektivtrafikktilbud og veinett
- gjennomgående gang- og sykkelveinett
- god intern kontakt i delområdene
- høy utnyttelse av arealene, høyest der tilgjengeligheten er best.

ET SELVFORSYNT NÆRINGSOMRÅDE

Bedriftene i et næringsområde kan ha en rekke behov for tjenester knyttet til daglig virksomhet som det er gunstig å ha i nærheten. En bevisst samlokalisering av bedrifter som har gjensidig utbytte av hverandre, kan derfor skape et godt arbeidsfellesskap. Slik samlokalisering kan det legges til rette for ved gjennomføringen av planen.

Både for bedriften og de ansatte er det praktisk å ha i nærheten tilbud som barnehage, dagligvarebutikk, bank, postkontor ete. Om området byr på rekreasjonstilbud, er også dette en betydelig kvalitet. At det er boliger i nærheten, betraktes også som en miljømessig fordel.

At næringsområdet skal være forsynt med viktige tilleggsfunksjoner, er derfor viktige intensjoner bak planen. Disse intensjonene er fulgt opp i første rekke gjennom
- etablering av service
- og rekreasjonstilbud i næringsområdene
- innpassing av boliger på en måte som gir et godt miljø og som samtidig gir et positivt tilskudd til næringsvirksomheten.

ET GRØNT NÆRINGSOMRÅDE

Områdets landskapsmessige situasjon, i et dalføre mellom grønne åser, i en overgangssone mot Østmarka og med store lokale rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet, danner et særpreget utgangspunkt for områdedesign. Planen bygger på en intensjon om at dette grønne preget skal være en bærende ide i utformingen. Variasjonen i landskapsbildet skal utnyttes for å skape en interessant helhet. En satsing på de grønne kvalitetene skal gjøre området attraktivt for bedriftsetablering, og det skal gi et positivt tilskudd til byområdet Oslo syd.

Disse intensjonene er fulgt opp i planen, i første rekke gjennom
- bevaring av grøntarealer som beskriver viktige hovedtrekk i landskapet
- bevaring av særlige viktige landskapsmessige detaljer
- etablering av markerte grøntdrag på tvers av dalen
- innpassing av rekreasjonsanlegg på tvers av dalen
- innpassing av rekreasjonsanlegg i næringsområdene
- vektlegging av arkitektonisk utforming og materialbruk
- tilpassing av ny bebyggelse til landskapet og til eksisterende bebyggelse

EN ATTRAKTIV PORT TIL OSLO

Europaveien danner en viktig atkomst til Oslo fra syd. Her passerer daglig titusener mennesker, både Oslos egne innbyggere, bosatte i regionen og gjennomreisende. Den måten veien og omgivelsene utformes på, er av stor betydning for hvordan de veifarende opplever møtet med byen.

Som del av bakgrunnsmaterialet ligger utredningen "Prinsipper for utforming av gaterommet langs Europaveien", som er utført av Asplan i 1987 for Vegdirektoratet og Vegplankontoret for Oslo. Planens hovedgrep er langt på vei i samsvar med det som Asplans utredning skisserer. Når det gjelder konkret lokalisering av bebyggelse langs veien, innebærer imidlertid forslaget noen andre løsninger enn de som foreslås i Asplans rapport.

En viktig intensjon bak planen er at området skal representere en attraktiv atkomst til Oslo. De veifarende skal ledes gjennom et tiltalende fysisk miljø som hilser velkommen til byen. Disse intensjonene er fulgt opp i planforslaget, i første rekke gjennom
- bevaring av viktige landskapselementer og grøntdrag på tvers av Europaveien
- parkmessig utforming av arealene langs veien
- variasjon i utforming og egenart fra delområde til delområde
- visuelle markeringer av tyngdepunktene i næringsområdet, som leder en gjennom området og skaper gjenkjennelse.

2. PLANENS OPPBYGGING OG RETTSVIRKNING.

TEKNISK OPPBYGGING AV PLANEN

Planforslaget bygger på de elementene plan- og bygningsloven gir for kommunedelplaner:

Det trekker opp hovedprinsipper for lokalisering, infrastruktur, utbyggingsstruktur og formgiving (avsnitt 3). Med bakgrunn i disse prinsippene er planen vist mere detaljert for 5 delområder. Arealbruken utgjør en viktig del av dette (avsnitt 4).

Bestemmelser setter krav til en detaljprosess før utbygging, og til at utbyggingstakten skal være tilpasset trafikksituasjonen i området. Bestemmelser og retningslinjer angir krav og mål for videre planlegging og utbygging i området.

Noen bestemmelser og retningslinjer gjelder generelt for hele planområdet, noen gjelder kun for et bestemt sted. For enkelthets skyld er de generelle presentert gjennom den tematiske gjennomgangen i avsnitt 3, mens de spesielle er knyttet til den områdevise gjennomgangen i avsnitt 4.

PLANENS RETTSVIRKNING

Arealbruk

Arealbruken gis bindende rettsvirkning. For næringsareal N10 i Bakkerud delområde er det usikkerhet knyttet til gjennomføringsmulighetene. Den viste arealbruken, næringsformål, foreslås først gjort gjeldende når det er dokumentert at arealet kan bygges ut. Gjeldende regulering danner forvaltningsgrunnlag inntil så skjer.

Planens endringer i forhold til gjeldende regulering består i hovedsak i at tidligere friområder tas i bruk som byggearealer for næringsvirksomhet. Gjeldende regulering er vist sammen med forslaget til ny arealbruk i den områdevise gjennomgangen i avsnitt 4.

Det forutsettes ingen umiddelbar formell opphevelsesprosedyre for gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet. Gjeldende regulering har formell rettsvirkning frem til og oppheves når reguleringsplan eller bebyggelsesplan er vedtatt. Det forutsettes imidlertid at vedtatt kommunedelplan går foran eldre regulering der det er uoverensstemmelse mellom planene.

Krav om videre planlegging

Planen har relativt presise rammer for arealbruk og lokalisering. Det er formulert relativt grove prinsipper for utforming som omfatter de viktigste, overordnede hensyn.

Planområdets karakter er slik at de overordnede prinsipper kan romme ulike formingsmessige løsninger av bebyggelse og anlegg. Det er lite hensiktsmessig å fastsette detaljerte anvisninger for bygningers plassering, høyder, volum, utnyttelse etc. på et for tidlig tidspunkt i forhold til gjennomføringen av planen. Slike vurderinger bør knyttes så nært som mulig til det tidspunktet et delområde skal bygges ut, helst bør de også være knyttet til aktuelle utbyggingsprosjekter.

Før området kan bygges ut, må det derfor foreligge ytterligere vurderinger mht. Bebyggelsens utforming. Disse vurderingene forutsettes gjennomført i tilknytning til detaljfasen, til reguleringS- eller bebyggelsesplan.

Før følgende områder kan bygges ut, må det derfor foreligge ytterligere vurderinger mht. bebyggelsens utforming. Disse vurderingene forutsettes gjennomført i tilknytning til detaljfasen, til reguleringS- eller bebyggelsesplan.

For følgende områder kreves godkjent reguleringsplan før området bygges ut (se avsnitt 4):
- Felt BN1. (Ryenkrysset)
- Felt BN2-BN3 (Abildsø)
- Felt N9-N10 (Bakkerud)
- Felt NBF1-NBF2 (Mortensrud-Lofsrud)

For de øvrige byggearealene innenfor planområdet kreves godkjent bebyggelsesplan.

I den områdevise gjennomgangen i avsnitt 4 er redegjort for hvilke arealer som skal omfattes av reguleringsplan, og hvilke som skal omfattes av bebyggelsesplan.

Andre bestemmelser

Det er gitt bestemmelser om at utbyggingstakten i området gjøres avhengig av trafikksituasjonen.

Det er gitt bindende bestemmelser som betinger etablert infrastruktur i form av gjennomgående samleveier og gang- og sykkelveier ved utbygging.

Retningslinjer

De retningslinjene som er knyttet til planen har ingen rettslig bindende virkning. De er veiledende for den videre planlegging og utbygging i området og danner grunnlag for en dialog mellom utbyggere og byplanmyndigheter i den enkelte plan- og byggesak.

PLANENS FLEKSIBILITET

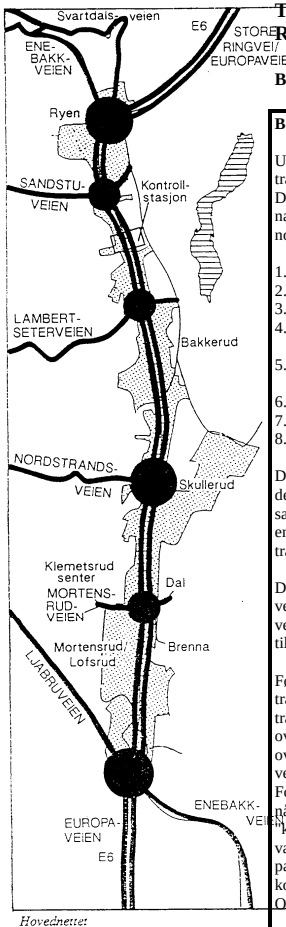
Planen er ment å gi tilstrekkelig fleksibel ramme for fremtidig næringsutvikling i området. Det gis fleksibilitet i forhold til utbyggingstakten, idet trafikksituasjonen blir avgjørende. Planens formingsanvisninger er av overordnet karakter og gir rom for et stort spekter av løsninger. Hvilke hensyn som skal tas til landskap og omgivelser, og hvilke formingsprinsipper som skal legges til grunn, er gitt gjennom retningslinjer.

I områder hvor overordnede hensyn i dag er uavklart, legges inn særlig stor fleksibilitet mht. arealbruk. Men også generelt innebærer planens arealbruk romslige rammer:

- Blanding av flere arealbruksformål er benyttet der dette anbefales ut fra byplanfaglige vurderinger, f.eks. på Ryen. Det er imidlertid også brukt der det på grunn av overordnede premisser, foreløpig ikke har vært hensiktsmessig å fatte en endelig konklusjon f.eks. på Mortensrud-Lofsrud.

- Friområdene i planen er gjort relativt små. De omfatter de høyest prioriterte landskapsområdene og turdragene. Dette gir en relativt stor andel byggeområder, men det grønne landskapsbildet og turveiene sikres likevel gjennom kvalitetsorienterte retningslinjer knyttet til byggeområdene.

- Justerbar grense mellom arealbruksformål. Det gis anledning til 'a ta i bruk deler av de viste friområdene, men dette forutsetter at det gis relevante kvaliteter tilbake til rekreasjons- eller landskapshensynene.



Hovednettet

3. PLANENS HOVEDSTRUKTUR -

TEMAVISE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.

BILTRAFIKK

Bestemmelse:

Utbygging i næringskorridoren skal avpasses i forhold til trafikksituasjonen til enhver tid i området.
Det fastlegges 8 forskjellige veisnitt knyttet til avkjørslene til næringskorridoren hvor trafikkbelastningen i en retning ikke i noen time skal overstige følgende antall kjøretøyer i timen:

1. Avkjørsel fra felt BN1 til Ryenkrysset/Europaveien	600
2. Sandstuveien øst for kryss med Europaveien	900
3. Avkjørsel til felt N9 fra Lambertseterveien	600
4. Avkjørsel til felt N11-N13 øst for Skullerudkrysset	1200
5. Avkjørsel til felt N15 øst for Skullerudkrysset 1200	
6. Mortensrudveien vest for Mortensrudkrysset	800
7. Avkjørsel til felt NBF 1 vest for Mortensrudkrysset	800
8. Klemetsrudveien nord for Klemetsrudkrysset	900

Disse tallene forutsetter at hovedveinettet i Oslo bygges ut i det vesentlige med de elementene som er vist i Oslos samferdselsplan, kfr. bystyremelding nr. 6/89. Ved vesentlige endringer i hovedveinettet eller i andre forhold som påvirker trafikksituasjonen kan trafikktallene vurderes på ny.

Dersom det dokumenteres at de oppgitte trafikktallene vesentlig over- eller undervurderer kapasiteten i vedkommende avkjørsel til Europaveien, skal det tas hensyn til dette når utbredringstiltakene iverksettes.

Før utbygging skal det dokumenteres at trafikksituasjonen og trafikksystemet er akseptabelt, bl.a. skal det vises at trafikkrnengdene i de aktuelle snitt ikke overstiger tallene ovenfor. For det tilfelle ett eller flere av trafikktallene overskrides, forutsettes forbedringer i transportsystemet i vedkommende område før videre næringsutbygging kan skje. For snittene 4 -7 forutsettes utbygging av kollektivtrafikken når trafikktallene oppnås, kfr. bestemmelse under avsnitt "kollektivtrafikktilbud". For øvrige snitt kan forbedringene være øking av kapasiteten på aktuelle veikryss og/eller parseller av Europaveien, bedring av kollektivtranssportsystemet. Løsningen skal godkjennes av Oslo kommune og Statens Vegvesen.

Det vises også til bestemmelse under "Plangjennomføring".

Retningslinjer.

Ved vurderingen av hvilke tiltak som skal settes i verk for å bedre trafikksituasjonen bør også en vurdering inngå av situasjonen utenfor selve planområdet som påvirkes av trafikk fra næringskorridoren, og evt. tiltak utenfor denne.

Ved fordeling av kostnadene for å utbedre transportsystemet bør det også tas hensyn til om utbygging utenfor planområdet påvirker belastningen av veinettet innenfor området.

Det vises også til retningslinjer under "Plangjennomføring".

KOLLEKTIVTRAFIKKTILBUD

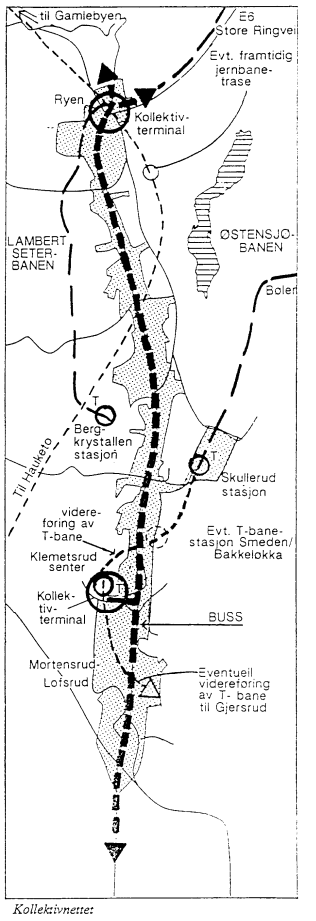
Bestemmelse:

Når trafikkbelastningen i snittene 6 og 7 overstiger tallene nedenfor (i en retning i maks.timen), kan ikke området Mortensrud/Lofsrud (Felt NBF1) bygges ut ytterligere før utbygging av T-banen er vedtatt med stasjon i området, evt. et likeverdig kollektivt transportsystem:

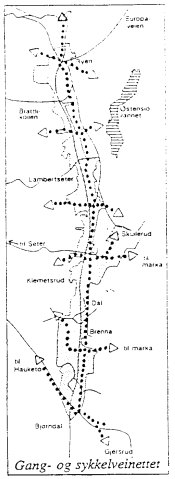
6. Mortensrudveien vest for Mortensrudkrysset 800
7. Avkjørsel til felt NBF1 vest for Mortensrudkrysset 800

Når trafikkbelastningen i snitt 5 (avkjørsel til felt N15 øst for Skullerudkrysset) overstiger 1200 kjøretøyer i maks.- timen i en retning, kan felt N15 Bakkeløkka ikke bygges ut ytterligere før T-banestasjon er vedtatt bygd ut i området, evt. et likeverdig kollektivtransporttilbud.

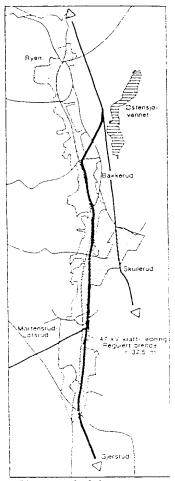
Dersom det dokumenteres at disse trafikktallene vesentlig over-eller undervurderer kapasiteten i vedkommende avkjørsel til Europaveien, skal det tas hensyn til dette når tiltakene skal iverksettes.



Kollektivnettet



Gang- og sykkelveinettet



Høyspentledninger

GANG- OG SYKKELVEIER

Bestemmelse:

Det skal etableres et offentlig tilgjengelig gjennomgående gang-og sykkelveinett i planområdet. Gang- og sykkelveien gjennom et detaljplanområde skal senest etableres ved utbygging, av området. Området er ikke byggeklart før gang- og sykkelveien er sikret samtidig med gjennomføring, jfr. plan- og bygningsloven § 67.

Retningslinjer:

Tverrgående gang- Og sykkelveier må krysse E6 planfritt. Tverrforbindelsene bør etableres i sammenheng med grøntdrag og turveier og kollektivknutepunkter.

Gang- og sykkelveier innarbeides som del av regulerings- eller bebvggelsesplan for delområdene. Veiene bør gis kortest mulig trasé gjennom området uten unødig store høydevariasjoner. De bør legges i tiltalende og varierte omgivelser, delvis i grøntområder, delvis gjennom bebygde områder. Veiene må også ligge slik at de er beskyttet mot forurensninger fra Europaveien.

HØYSPENTLEDNINGER

Retningslinjer:

Disponeringen av næringsarealene må gjøres slik at det ikke lokaliseres oppholdsarealer for nært kraftledningenes magnetfelt. Det bør dokumenteres gjennom målinger at bygninger med datautstyr får tilstrekkelig avstand fra ledningene.

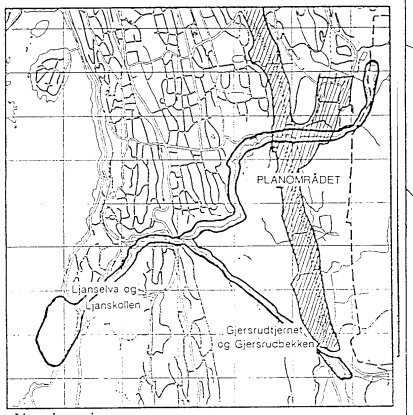
LANDSKAP OG NATUR

Retningslinjer:

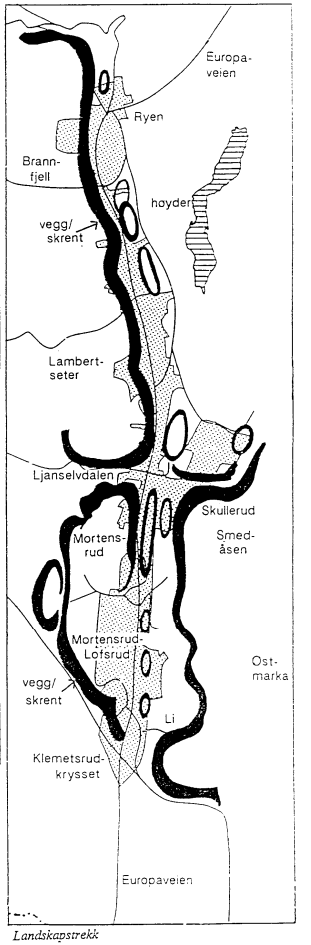
Bebyggelse og anlegg bør underordne seg eller aksentuere de viktige landskapstrekkene i området. Eksisterende høyvegetasjon bevares mest mulig.

Eventuell utbygging innenfor de arealene planforslaget viser som bevaringsverdige landskapsområder, må forutsettes å gi tilbake områdekvaliteter som fullt ut erstatter tapte arealer og vegetasjon. Slik erstatning kan være tilføring av nye brukskvaliteter som publikumsrettede funksjoner, eller erstatning for de tapte grøntarealene ved tillegg av grøntareal annet sted. Det .can også være en særlig gunstig arkitektonisk løsning, som ikke oppnås på annen måte.

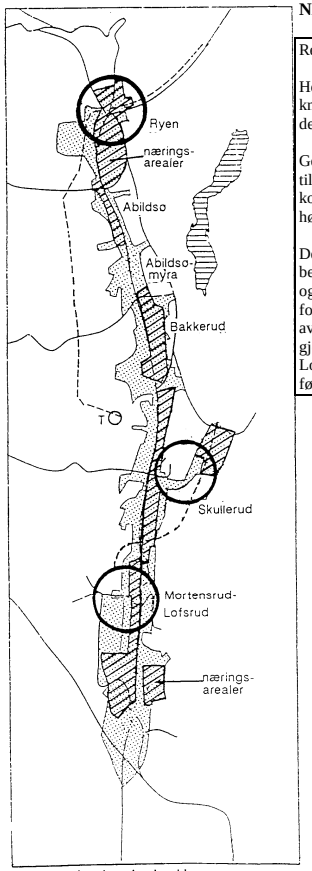
Overbyggingsprosjektet bør utformes slik at de medvirker til å forsterke den grønne tverrkontakten over E6. Samtidig bør de gi en offentlig tilgjengelig gang- og sykkelveikontakt over veien.



Ljanselvvassdraget



Landskapstrekk



Tyngdepunkter i næringskorridoren

NÆRINGSOMRÅDER

Retningslinjer:

Hovedtyngden i næringsutbyggingen lokaliseres til knutepunktene Ryen og Mortensrud-Lofsrud og dessuten på Skullerud, dersom Østensjøbanen forlenges.

Generelt gis de næringsarealene som har best tilgjengelighet fra transportnettet, dvs. ved kollektivknutepunkter og ved de større veikryssene, høyest utnyttelse.

Det er stilt krav om godkjent regulerings- eller bebyggelsesplan før arealene kan bygges ut. For arealer og prosjekter som har spesielt stor betydning for byen o. for områder hvor det er manglende overordnede avklaringer, forutsettes fremmet reguleringsplan. Dette gjelder Ryenkrysset, Abildsø, Bakkerud og Mortensrud-Lofsrud. For de øvrige arealer kreves bebyggelsesplan før utbygging.

SERVICE

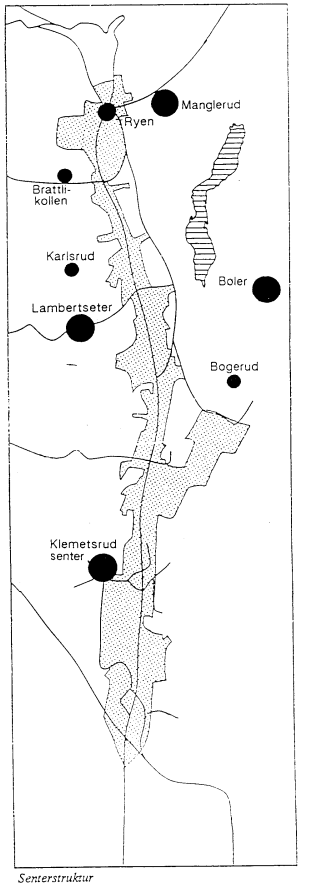
Retningslinjer:

Servicefunksjoner med større markedsbehov bør lokaliseres i de større lokalsentraene i området f.eks. Klemetsrud senter, i tillegg til knutepunktet Ryen. Her foreslås etablert bedriftsorientert service som hotell, kongressenter, restaurant, catering, renholdsbyrå, trykkeri, reklamebyrå etc.

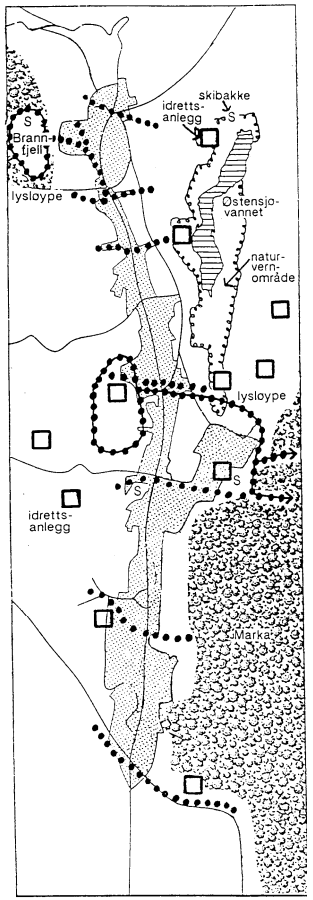
I næringsområdene forøvrig bør servicefunksjonene begrenses til slike som er rettet mest mulig mot bedriftene og deres ansatte, og som altså ikke konkurrerer med lokalsentraene. Det vil f.eks. kunne si: barnehage, kantine, post, bank, tannlege, lege, fysioterapeut, apotek, frisør, reisebyrå, budtjeneste, sikkerhetsfunksjon, mindre kolonialforretning., o.l.

Innarbeiding av slike funksjoner er særlig naturlig når området organiseres som næringspark.

Slike servicefunksjoner bør lokaliseres i næringsområdenes tyngdepunkter, der tilgjengeligheten er størst. Funksjonene bør ha god tilknytning til gang- og sykkelveinettet.



Senterstruktur



Rekreasjonsområder og -anlegg

REKREASJONSANLEGG

Retningslinjer:

I næringsområdene bør det anlegges rekreasjonsanlegg, både innendørs og utendørs, for bruk av bedriftenes ansatte og av bydelen for øvrig. Slike rekreasjonsanlegg bør knyttes til det øvrige nett av rekreasjonstilbud i byområdet gjennom gang- og sykkelveinettet.

BOLIGER

Bestemmelse:

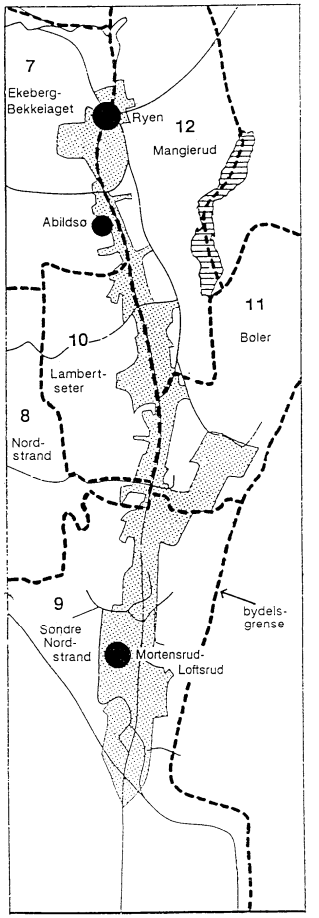
Ny og eksisterende boligbebyggelse skal skjermes fra trafikkområdene slik at støynivået holder seg innenfor de laveste grenseverdiene i rundskriv T-8/79 fra Miljøverndepartementet. Skjerming bør fortrinnsvis skje ved hensiktsmessig plassering av bebyggelse i forhold til trafikkområdene. Det skal ikke bygges boliger i områder som etter skjerming har et støynivå over 60 dB(A).

Regulerings- og bebyggelsesplaner som berører eksisterende eller nye boligområder skal dokumentere at støynivået for boligene ikke overskrider de laveste grenseverdiene i rundskriv T-8/79, evt. begrunne særskilt hvis det er gjort avvik.

Retningslinjer:

Med unntak av Ryen og Abildsø skal utbyggingsområdene inneholde en klart underordnet andel av boliger, om noen. I følgende typer situasjoner bør en viss boligandel aksepteres:

- I funksjonelle tyngdepunkter med høy kollektiv tilgjengelighet, nærhet til skole samt offentlig og privat service.
- Der arealet er skjermet for støy på grunn av sin beliggenhet i forhold til trafikken, eller der overbyggingsprosjekter eller andre spesielt støyskjermende bebyggelsesformer gjør området særlig egnet dl boligformål.
- Boliger bør kunne samlokaliseres med næringsvirksomhet som ikke er forurensende.
- Ved samlokalisering, av boliger og næringsvirksomhet må det gis usjenerte uteplasser for boligene. Boligene bør også ligge mest mulig usjenert i forhold til trafikksonene i næringsområdene.
- Næringsbebyggelsen bør i størst mulig grad fungere som skjerm for trafikkstøy i forhold til boligene og deres uteområder. Dette gjelder også for eksisterende boliger.
- Boliger bør lokaliseres slik at de får er naturlig, kontakt med tilstøtende, eksisterende boligområder.



Boliger og bydelsinndeling

PLANGJENNOMFØRING

Bestemmelse:

Utbygging av næringsområdene kan ikke skje før gjennomføring av nødvendige infrastrukturanlegg er sikret. I disse inngår hovedveier, næringskorridorens tilknytting, til hovedveinettet, interne kjøreveier, tiltak for kollektivtrafikken, gang- og sykkelveier, kommunaltekniske anlegg, turveier og friområder.

Retningslinjer:

I forbindelse med at det utarbeides reguleringseller bebyggelsesplan for de enkelte utbyggingsområder inngås
det avtale mellom Oslo kommune, Statens Vegvesen og utbyggerne om gjennomføring og kostnadsfordeling for infrastrukturanlegg i samsvar med kommunedelplanen. I avtalen fastlegges også prosedyren og kostnadsfordeling for forbedringer av transportnettet når trafikkmengdene i de aktuelle tellesnitt overstiger angitte maks. tall, kfr. bestemmelse til avsnitt "Biltrafikk".

UTFORMING AV DELOMRÅDENE

Bestemmelse:
Utformingen av delområdene forutsettes nærmere presisert som del av reguleringseller bebyggelsesplan.

Ved overbyggingsprosjekt fastlegges byggegrense mot riksvei i reguleringsplan for vedkommende felt. For øvrige nye utbyggingsområder skal bestemmelsen i veglovens § 29 om byggegrense fra midtlinje for fra midtlinje for riksvei ligge til grunn for regulerings- og bebyggelsesplaner.

I regulerings- eller bebyggelsesplan forutsettes en samlet løsning for hvert detaljplanområde med hensyn til bilveiadkomst gjennomgående gang- og sykkelvei samt utforming av bebyggelse, øvrige anlegg og grøntområder.

Som tillegg til bebyggelsesplan, evt. byggemelding, når slik fremmes med grunnlag i reguleringsplan, forutsettes fremlagt utomhusplan.

Retningslinjer:
Bebyggelse og grøntanlegg bør arronderes slik i forhold til Europaveien at det visuelle bildet langs veien blir attraktivt.

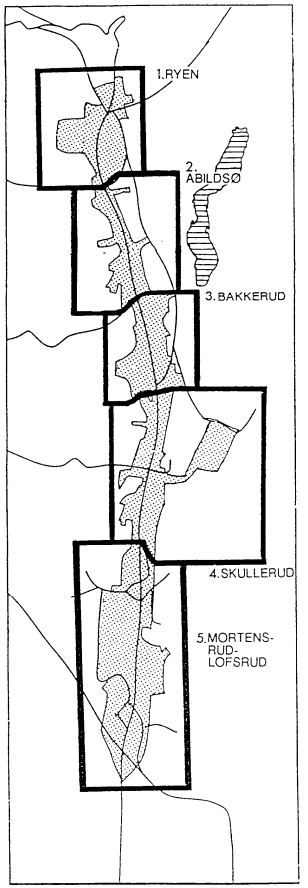
Det bør skapes et attraktivt bygningsmessig miljø i parkmessige omgivelser. Parkering bør fortrinnsvis legges under terreng, evt. i parkeringshus. Dersom parkering på terreng ikke kan unngås, bør det skje en terrengmessig behandling og en tilplanting som skaper et parkmessig hovedinntrykk.

Det bør tilstrebes å gi hvert enkelt delområde en egen identitet, også med hensyn til formgiving. De spesielle landskapsmessige trekkene ved det enkelte delområde bør utnyttes i denne sammenheng.

Innenfor hvert delområde bør det søkes en enhetlig, men likevel variert bygningsmessig komposisjon. Enhetlig materialbruk bør også tilstrebes innenfor hvert delområde.

De funksjonelle tyngdepunktene i næringskorridoren bør markeres, også visuelt.

Der ny bebyggelse legges inn mot eksisterende boliger, må det vises hensyn til denne gjennom tilstrekkelig avstand og vegetasjonsbelte og ved avpassing av høyder.



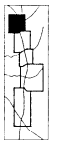
4. DELOMRÅDENE.

INNDELING I DELOMRÅDER

Planen er i det følgende presentert for 5 delområder. Inndelingen har en funksjonell og formmessig side. Hvert delområde representerer en enhet med en egen rolle i næringskorridoren, og med en egen indre sammenheng. Det har sin egen identitet, bygd på de lokale muligheter og kvaliteter.

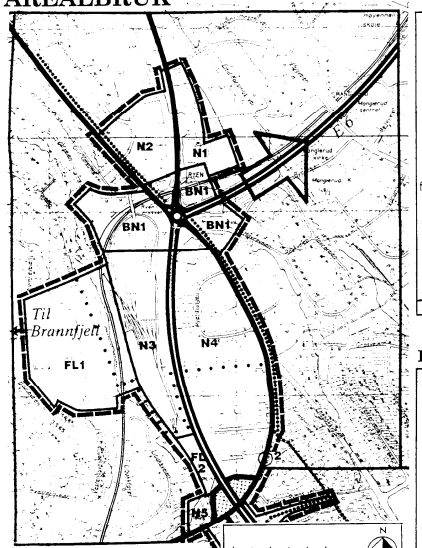
GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER ER PRESENTERT I AVSNITT 3.

Arealbruk, bestemmelser og retningslinjer er presentert samlet for hvert delområde i dette avsnitt. Generelle bestemmelser og retningslinjer, gjengitt i avsnitt 3, gjelder alle delområdene i næringskorridoren, men av redigeringsmessige hensyn er de ikke gjentatt for hvert delområde. Det vises til oppsettene i avsnitt 3.



1. RYEN

AREALBRUK



TEGNFORKLARING

BYGGEOMRÅDER
- N Næringsområde
- BN Bolig og næring blandet

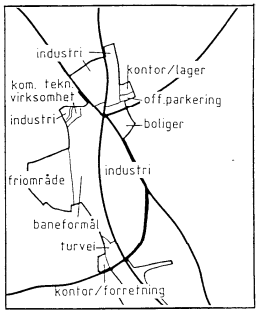
FRIOMRÅDER
- FL Friområde der landskaps hensyn er spesielt viktig

TRAFIKKÅRER
- Hovedvei
- Gang-og sykkelvei
- Sti
- Trafikkområde
- Tellepunkt

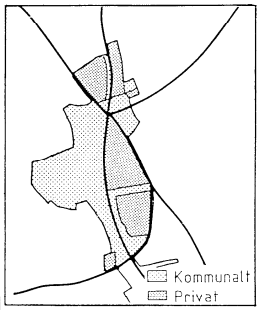
AREALDATA

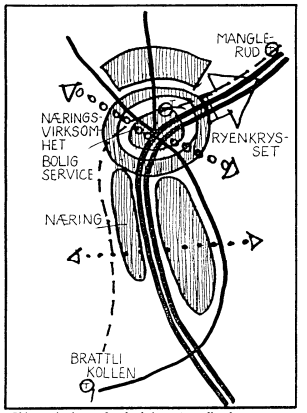
N 1:	61 da
N 2 :	40 da
N 3 :	68 da
N 4 :	131 da
N 5 :	35 da
BN 1:	75 da
FL 1:	90 da
FL 2 :	10 da

TIDLIGERE REGULERING

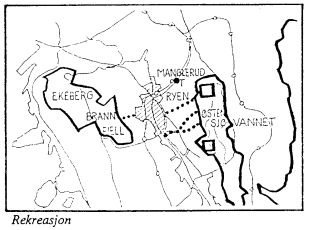


EIENDOMSFORHOLD





Skisseprinsipper for funksjoner/arealbruk



Rekreasjon

OMRÅDE 1 RYEN.

PLANINNHOLD - FUNKSJONER

Ryen forutsettes utviklet som et funksjonelt hovedtyngdepunkt i næringskorridoren, med grunnlag i den særlig gode tilgjengeligheten området har. Stedets sentrale beliggenhet i forhold til Oslo Sentrum og tilgjengeligheten til byens transportnett må utnyttes som egen kvalitet når det gjelder funksjonsinnhold. Servicefunksjoner med et større markedsbehov bør lokaliseres her.

Næringsvirksomheten kan med fordel omfatte høykompetansebedrifter og funksjoner med Oslo-Akershusregionen som administrasjonsområde og som område for offentlig tjenesteyting eller forvaltningsområde for privatdrevet virksomhet.

Områdene N1, N2, N3, N4 og NS opprettholdes i hovedsak disponert til næringsvirksomhet som i dag.

Et større prosjekt rundt Ryenkrysset, på areal BN1, forutsettes å inneholde både boliger, service og næringsvirksomhet. Innslaget av boliger bør være høyt, ut fra en vurdering av den demografiske situasjonen, som peker på at et tilskudd av nye boliger vil gi et bedre grunnlag for offentlig og privat service i dette byområdet. I areal BN1 inngår eksisterende boligblokk for trygdeboliger. Utvikling av BN1 bør sees i sammenheng med eventuell utvikling av Manglerud senter.

Areal BN1 forutsettes gitt bilatkomst fra Ryenkrysset via sekundærveinettet.

Fordi et overbyggingsprosjekt på areal BN1 vil ha stor betydning for byen, både funksjonelt og visuelt, stilles krav om reguleringsplan godkjent av bystyret før utbygging.

For de øvrige arealene er bebyggelsesplan tilstrekkelig. Byggemelding kan også fremmes med grunnlag i gjeldende reguleringsplan i området utenom BN1, da disse arealene er regulert til formål som er i tråd med kommunedelplanen. Areal BN1 forutsettes gitt bilatkomst fra Ryenkrysset via sekundærveinettet.

Planfri kryssing av E6 for fotgjengere og syklister sikres ved Ryenkrysset og i forbindelse med turveien lenger syd.

Fordi et overbyggingsprosjekt på areal BN1 vil ha stor betydning for byen, både funksjonelt og visuelt, stilles krav om reguleringsplan godkjent av bystyret før utbygging.

For de øvrige arealene er bebyggelsesplan tilstrekkelig. Byggemelding kan også fremmes med grunnlag i gjeldende reguleringsplan i området utenom BN1, da disse arealene er regulert til formål som er i tråd med kommunedelplanen.

PLANINNHOLD - FYSISK UTFORMING

Den fysiske utformingen av bebyggelse og anlegg i området bør gjøres slik at den understreker Ryen som et tyngdepunkt i næringskorridoren og i forhold til byens trafikknutepunkter. Arealene bør gis høy utnyttelsesgrad.

Arealene FL1 og FL2 i den bratte skråningen i vest bør opprettholdes som viktige deler av et dominerende landskapstrekk. Skogen bør bevares mest mulig av hensyn til silhuettvirkninger og lokalklima. Eksisterende tursti langs skråningen, med flott utsikt over byområdet mot øst, forutsettes opprettholdt.

Utforming av bebyggelse og anlegg bør ta hensyn til den generelt sterke vindbelastningen i området. Beplantninger bør utføres for å bedre lokalklimaet.

Bestemmelse (planinnhold - funksjoner):

For areal BN1 forutsettes ny godkjent reguleringsplan før utbygging.

For hvert av de øvrige arealene, N1, N2, N3, N4 og N5, eventuelt enkelteiendommer innenfor disse arealene, kan byggemelding fremmes med grunnlag i gjeldende regulering. For område N3 forutsettes godkjent bebyggelsesplan før utbygging i samsvar med kommunedelplanen. Gjeldende regulering har formell rettsvirkning til og oppheves når bebyggelsesplan er vedtatt.

Ved planlegging og utbygging, av areal BN1 skal det sørges for offentlig tilgjengelige tverrforbindelser over trafikkområdene for fotgjengere og syklister.

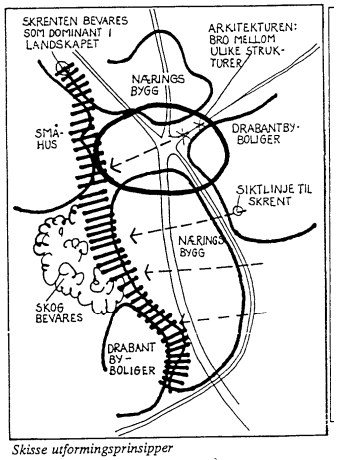
Retningslinjer (planinnhold - funksjoner):

Areal BN1, Ryenkrysset med omgivelser, bør utvikles gjennom et overbyggingsprosjekt. Et slikt prosjekt bør inneholde både næringsarealer og boliger. Boligandelen bør være relativt stor, anslagsvis 50%.

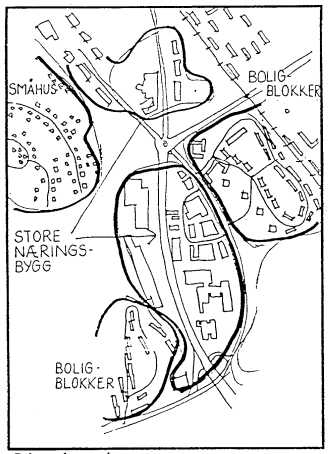
Omfanget av boligbebyggelse og fordeling av leilighetsstørrelser på areal BN1 forutsettes avstemt i forhold til lokal servicekapasitet.

Det bør innpasses servicefunksjoner som retter seg mot næringskorridoren som helhet. Manglende bydelsorientert service av både offentlig og privat karakter bør også innpasses. Ryen skal ikke konkurrere med eksisterende lokalsentra når det gjelder varehandel.

Atkomsten til T-bane, buss, evt. jernbanestasjon og hovedveinett bør gjøres enkel og attraktiv for Ryenområdet som helhet.



Skisse utformingsprinsipper



Bebyggelsesstruktur

Retningslinjer (fysisk utforming):

Ryen bør formes som en attraktiv port til Oslo.

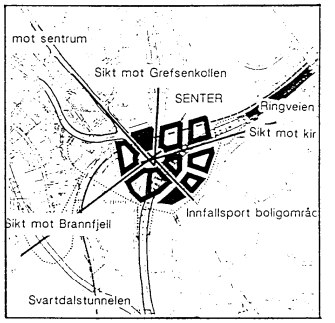
Den arkitektoniske utformingen skal knytte sammen de ulike fysiske strukturene som møtes her. Utformingen skal understreke at dette er tyngdepunktet i næringskorridoren og de mer sentrumsnære bydelene.

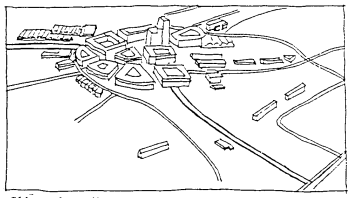
Området rundt Ryenkrysset forutsettes gitt en høy utnyttelse.

Den bratte skråningen i vest bør holdes mest mulig fri for bebyggelse. Ny bebyggelse bør ikke stenge for viktige siktlinjer til skråningen.

Utforming av bebyggelse og utendørs oppholdsarealer bør søke å nøytralisere vindbelastningen. Det bør bl.a. vises forsiktighet med høye bygninger som kan skape sjenerende skygge- og vindeffekter på omgivelsene.

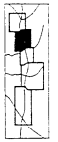
Sikten mot Grefsenkollen bør bevares for trafikanter sydfra på Europaveien, også etter senking av veitraséen og overbygging av krysset.

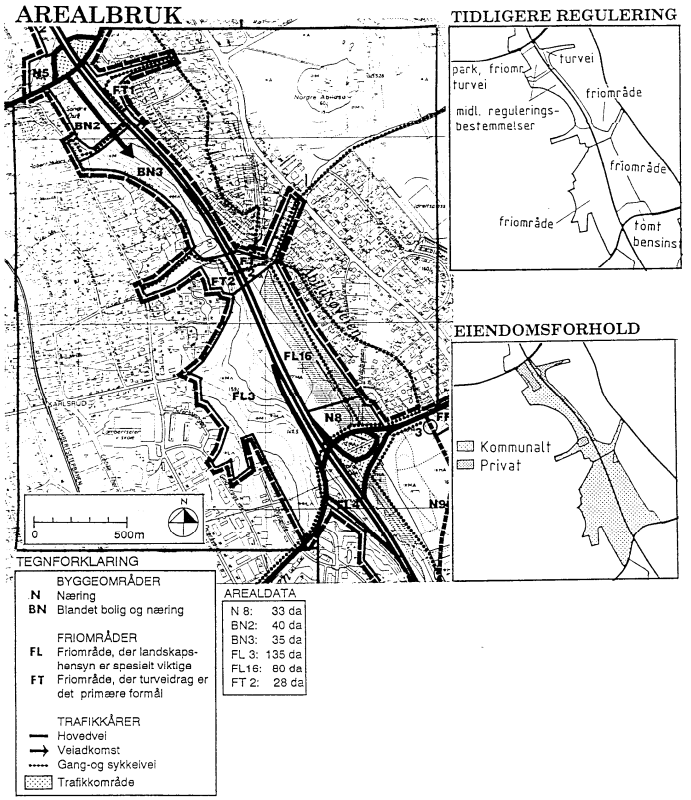


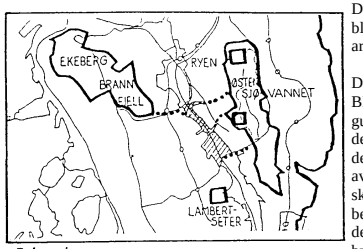


Skisseutkast til overbyggingsprosjekt over Ryen-krysset (Taugbøl og Øverland)

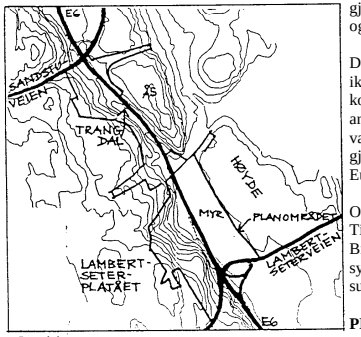
2. ABILDSØ







Rekreasjon



Landskap

OMRÅDE 2 ABILDSØ

PLANINNHOLD - FUNKSJONER

Delområdet forutsettes utviklet med en blanding av næringsvirksomhet og boliger på arealene BN2 og BN1

Det åpnes for en overbygging av E6 i syd, på BN3, hvor de terrengmessige betingelsene er gunstige for slike løsninger. Dette anses å gi den best mulige skjerming mot trafikkstøy i dette området. Særlig er boligene på Østsiden av veien vanskelig og kostnadskrevende å skjerme med tradisjonelle metoder. En annen begrunnelse for å anbefale overbygging er at dette fører til frigjøring av vesentlig større byggearealer på sidene av veien enn det man ellers ville fått.

Et lokkprosjekt forutsettes å gi relativt god støyskjerming også for prosjektet selv. Dette gjør det mulig å oppnå et akseptabelt miljø, også for boliger.

Det anbefales en relativt høy boligandel, dog ikke større enn at det gir akseptable kostnadsrammer. Foreløpige overslag gir antydning om at en boligandel på 50% kan være realistisk. En såpass stor boligandel vil gjøre at boligområdene øst og vest for Europaveien blir knyttet bedre sammen.

Området gis adkomst til E6 via Sandstuveien. Tidligere regulert turveiforbindelse mellom Brattlikollen og Østensjøvannet i FT1 200 m syd for Sandstuveien opprettholdes og suppleres med planfri kryssing over E6.

PLANINNHOLD - FYSISK UTFORMING

En høy arealutnyttelse er gitt konsekvens av overbyggingsløsninger. Store byggevolumer og stive former hører gjerne også med. Landskapsformene gjør i utgangspunktet Abildsø delområde robust med hensyn til utbyggingsvolumer og, bygningshøyder.

En nybygging vil imidlertid komme i nær kontakt med bolig- og småhusmiljø på begge sider. Dette stiller særlige utfordringer til arkitektoniske løsninger.

Bestemmelse (planinnhold - funksjoner):

For hvert av arealene BN2 og BN3 forutsettes godkjent reguleringsplan før arealet bygges ut.

For hvert av delområdene BN2 og BN3 skal det i reguleringsplanen inngå støyreduserende tiltak for eksisterende bebyggelse i området slik at de veiledende støygrensene gitt i rundskriv T-8/79 fra Miljøverndepartementet ikke overskrides. Utbygging av delområdene BN2 og BN3 som fører til at allerede støybelastede boliger utenfor planområdet får økt støy, må ikke forekomme.

Retningslinjer (planinnhold - funksjoner):

Delområdet som helhet bør inneholde 50% næringsbebyggelse og 50% boliger.

Sydlige del av området, BN3, bør utvikles gjennom overbyggingsprosjekt.

Dersom en senere kommer til at overbyggingsprosjekt ikke skal realiseres, bør en større andel av bebyggelsen i syd, på grunn av støyutsatthet, utnyttes til næringsformål, eventuelt beholdes som en grønn, skogkledd skråning.

Trafikk til næringsvirksomheten i området bør i minst mulig grad belaste Østerliveien og Abildsøveien.

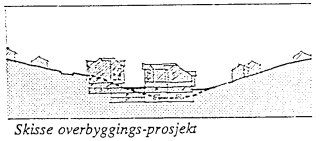
Et overbyggingsprosjekt på BN3 bør inneholde offentlige tverrforbindelser over E6 for fotgjengere og syklister, som på en naturlig måte knytter sammen lokal- og turveinettet på begge sider av Europaveien. Dersom det etableres slike forbindelser, kan dette eventuelt erstatte den foreslåtte fotgjengerbrua over E6 langs FT1.

Retningslinjer (fysisk utforming):

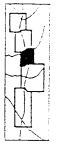
Et overbyggingsprosjekt på areal BN3 bør definere seg klart i forhold til de spesielle landskapsformene det plasseres i. Fasaden mot nord og syd bør gis et tiltalende og grønt preg.

I nordlige del av delområdet, på areal BN2 bør utformingen ta utgangspunkt i de dominerende arkitektoniske elementene, - motorveikrysset og allerede etablert næringsbebyggelse i skråningen nord for Sandstuveien.

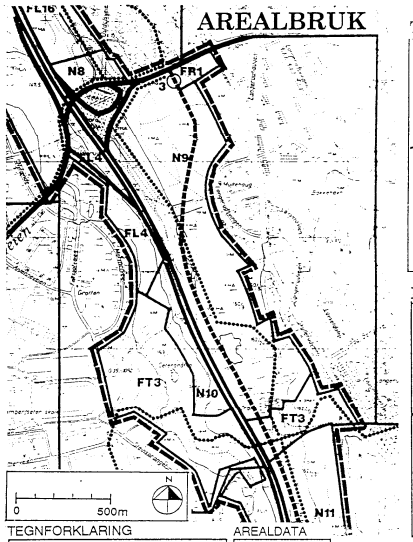




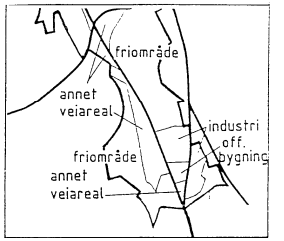
Skisse overbyggings-prosjekt



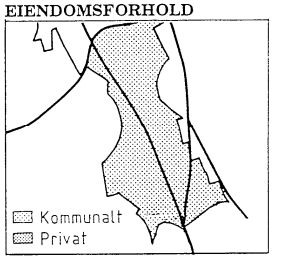
3. BAKKERUD



TIDLIGERE REGULERING



EIENDOMSFORHOLD



TEGNFORKLARING

BYGGEOMRÅDER
N Næringsområde

FRIOMRÅDER
FL Friområde, der landskaps-hensyn er spesielt viktige
FT Friområde, der turveidrag er det primære formål
FR Friområde, der rekreasjons-anlegg er det primære formål

TRAFIKKÅRER
Hovedvei
Veiadkomst
Gang-og sykkelvei
Internvei
Trafikktellepunkt
Trafikkområde

AREALDATA

N 9:	190 da
N10:	26 da
FR1:	12 da
FL4:	35 da
FT3:	103 da

OMRÅDE 3 BAKKERUD

PLANINNHOLD - FUNKSJONER.

Det flate området N9 øst for E6 forutsettes utnyttet til næringsformål. Arealet har en arrondering som gir gode muligheter for næringsutvikling.

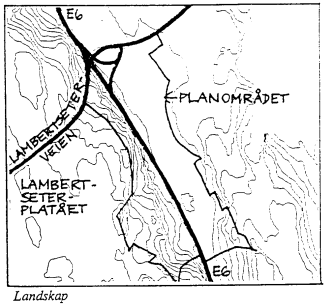
Planen viser også en ca. 50 m bred stripe vest for E6, areal N10, disponert til næringsformål. Forutsetningen for en slik løsning er at arealet kan gis adkomst via N9 og i planfri kryssing med E6, eventuelt som et overbyggingsprosjekt. De tekniske og økonomiske sidene ved en slik løsning er ikke utredet, forslaget bygger derfor på et usikkert grunnlaga. Det foreslås at det utføres videre vurderinger og analyser før endelig beslutning tas. Den viste arealbruken, næringsformål for areal N10, gjøres derfor bindende i reguleringsplan, og først når det dokumenteres at arealet kan gis tilfredsstillende veiatkomst.

I det N10 forutsettes gitt atkomst via N9, må det fremmes en samlet reguleringsplan for N9 og N10. Til sammen utgjør arealene en funksjonell og eiendomsmessig enhet.

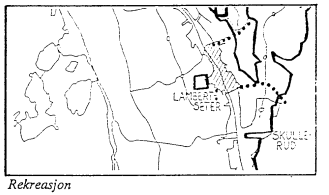
PLANINNHOLD - UTFORMING.

Arealet N9 er i dag skogbevokst. Denne skogen fungerer som en visuell og støybeskyttende skjerm for boligene i øst. Ved omdisponering av arealet for byggeformål foreslås at disse miljøkvalitetene må beholdes, dvs. at skogen må erstattes av en bebyggelse som skjermer for trafikkstøy.

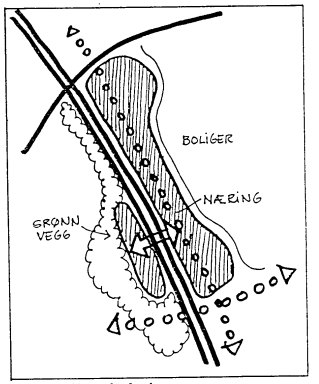
Areal N9 og N10 vil utbyggingsmessig henge nøye sammen. En eventuell bebyggelse på N10 bør derfor utformes i sammenheng med N9.



Landskap



Rekreasjon



Prinsippskisse planforslag

Bestemmelse (planinnhold - funksjoner):

Med unntak av de deler av felt N9 som er regulert til utbyggingsformål må det før utbygging foreligge godkjent reguleringsplan samlet for feltene N9 og N10. Reguleringsplanen må inneholde intern lokalvei gjennom feltene N9 og N11 mellom Lambertseterveien og Skullerudkrysset og gjennomgående gang/sykkelvei gjennom felt N9. Regulering av felt N10 som byggeområde forutsetter tilfredsstillende veiatkomst over felt N9, i planskilt kryssing med Europaveien evt. som del av et lokkprosjekt:

Gjeldende regulering gjelder som forvaltningsgrunnlag inntil ny reguleringsplan er vedtatt.

Før nordre del av felt N9 reguleres til utbyggingsformål må det foreligge dokumentasjon og forslag til ivaretakelse av de ornitologiske verdiene i området.

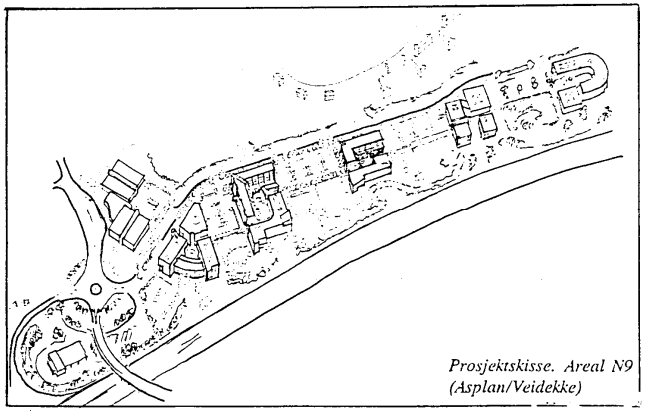
Retningslinjer (fysisk utforming):

Område N9 på østsiden av E6 bør utformes slik at det gir en effektiv støyskjerming av boligområdene i øst. En bør tilstrebe en myk overgangssone mellom næringsbebyggelse og disse boligområdene. Et belte med eksisterende, naturlig vegetasjon ber beholdes i denne sonen.

En bebyggelse på arealet N10 bør gis en utforming som knytter den arkitektonisk til næringsbebyggelsen i øst.

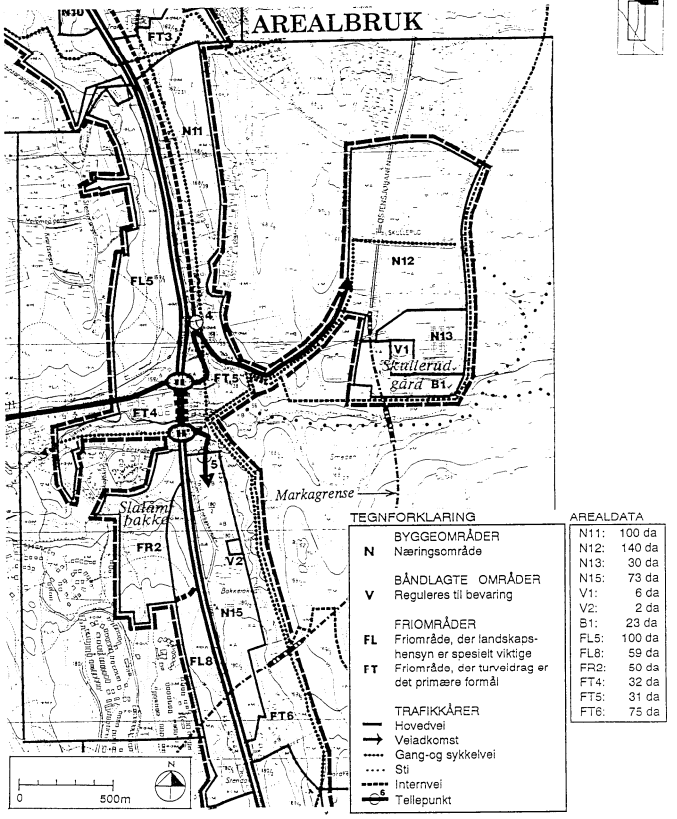
Bebyggelsen på N9 og N10 bør gis en god grønn avslutning mot areal FT3 som er en viktig del av grøntdraget rundt hovedatkomsten til Østmarka fra Lambertseter.

Bebyggelsen på Seterbråten i området FT3 skal søkes bevart.

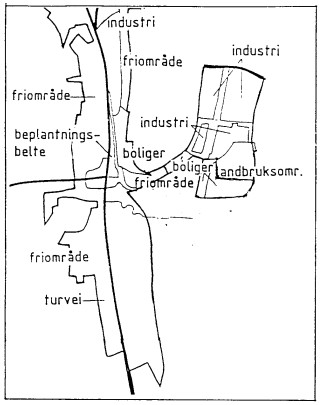


Prosjektskisse. Areal N9 (Asplan/Veidekke)

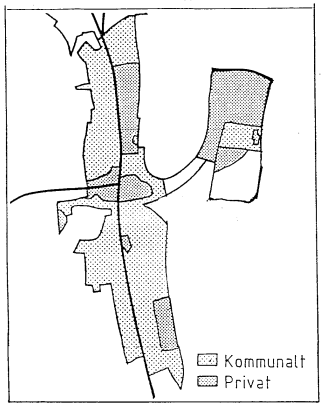
4. SKULLERUD



TIDLIGERE REGULERING



EIENDOMSFORHOLD



OMRÅDE 4 SKULLERUD

PLANINNHOLD - FUNKSJONER

Hovedstammen i næringsutviklingen i Skullerud delområde består i arealene N11 Røssedal, 15 Bakkeløkka og N12 Skullerud stasjonsområde. Disse arealene er dels regulert til industri, dels under planlegging som næringsområde.

Størstedelen av området N11 er regulert til industri, den sydligste delen er regulert til bolig. Omdisponeringen av boligarealene begrunnes med at dette området i utgangspunktet vil være svært dårlig egnet for boligformål på grunn av trafikk- og støybelastning.

For å gi utvidelsesmuligheter for eksisterende virksomheter er N13 Skullerud gård disponert til næringsformål. Syd- og vestlige del av N13 Skullerud er regulert til boligformål. Gårdstunet på Skullerud, V1, er båndlagt til bevaring.

Det bør finnes en bruk for de to båndlagte gårdstunene, som kan innpasses i næringsområdet.

De viktigste, mest dominerende landskapstrekkene innenfor planområdet er bevart gjennom disponering fil friområde. Slike arealer er FL5 og FL8.

Videre er de viktigste turdragene sikret som friområder. Slike arealer er området langs Ljanselva FT4 og FTS, og dalen med gang- og sykkelvei øst for Bakkeløkka, FT6.

Den tidligere regulerte trasé for Ytre Ringvei er i prinsippet vedtatt opphevet i forbindelse med behandling av samferdselsplan. Kommunedelplanen viser dette tidligere veiarealet omdisponert til næringsformål (N13 og, N14) og friområde (FT5).

Bilveiatkomsten til delområdet forutsettes lagt fra Skullerudkrysset. Kryssområdet er under planlegering, endelig utformning er ikke fastlagt. Det tas derfor forbehold om justeringer av kryssområdet med tilgrensende arealer.

Skullerud er et av de delområdene i næringskorridoren som har muligheter for å bli et sterkt satsingsområde for næringsutvikling.

T-banens kryssing av Ljanselvdalen forutsettes å skje i bro. Det burde la seg gjøre å kombinere en fotgjengerforbindelse og denne T-banebroen. Brokonstruksjon utformet slik at den også inneholder gang- og, sykkelvei bør derfor utredes.

Arealene N13 og N15 utgjør funksjonelle og eiendomsmessige enheter, hvor bebyggelsesplan anses som tilstrekkelig for utbygging. Areal N11 er delvis regulert til industri. For denne delen kan byggemelding fremmes direkte med

grunnlag i gjeldende regulering. Gang- og sykkelvei og gjennomgående samlevei må imidlertid sikres gjennom området, evt. gjennom regulering. For de deler av N11 som ikke er regulert til industri, forutsettes bebyggelsesplan som tilstrekkelig før utbygging. Det må sikres bilatkomst og gang- og sykkelvei gjennom N11.

PLANINNHOLD - UTFORMING

Den fysiske strukturen i landskap og bebyggelse gir et relativt robust grunnlag for forming av ny utbygging. De markerte landskapstrekkene som danner rammen rundt byggeområdene muliggjør et vidt spekter av bygningsmessige volumer og høyder.

Eksisterende og planlagt bebyggelse og anlegg, Skullerudkryssset og den nye boligbebyggelsen nordøst for krysset representerer også store og visuelt dominerende elementer.

Bestemmelse (planinnhold - funksjoner):

For hvert av arealene N13, N15 og de deler av N11 som i dag er regulert til annet enn industriformål, må det foreligge godkjent bebyggelsesplan før utbygging. Gjeldende regulering har formell rettsvirkning frem til og oppheves når bebyggelsesplan er vedtatt.

Før utbygging av felt N15 må trasé for T-bane være regulert.

Retningslinjer (planinnhold - funksjoner):

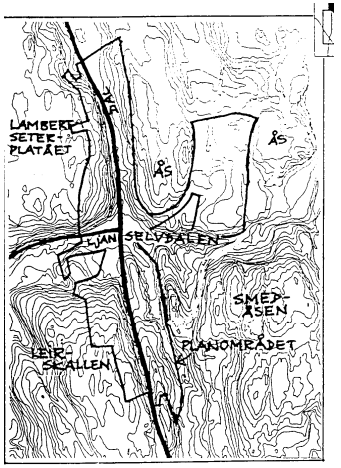
Dersom Østensjøbanen forlenges og det gis muligheter for ny T-banestasjon ved Bakkeløkka, forutsettes sterk utnyttelse av arealene her.

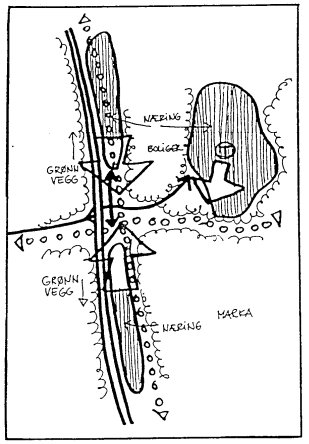
Retningslinjer (fysisk utforming):

Den arkitektoniske utformingen av næringsbebyggelse på Bakkeløkka og i søndre del av areal N11 bør forholde seg til Skullerudkrysset og de dominerende landskaps-formasjonene rundt krysset. Det bør søkes å oppnå en arkitektonisk sammenheng mellom arealene N11 og N15, for å understreke at disse hører til samme delområde.

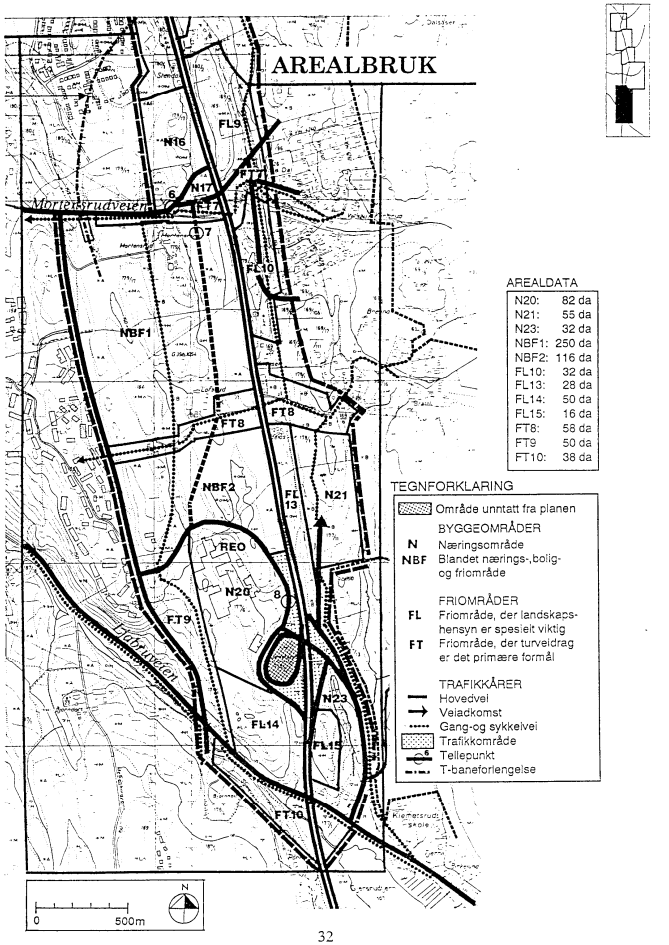
Det bør tas hensyn til det gamle våningshuset på Bakkeløkka ved utforming av nærliggende ny bebyggelse.

Ved utbygging på N13 Skullerud gård bør det tas hensyn til bevaringsverdiene knyttet til gårdsanlegget. Gårdens grønne preg, på kanten av Ljanselva og ved porten til Marka, bør søkes opprettholdt.





5. MORTENSRUD - LOFSRUD



OMRÅDE 5 MORTENSRUD - LOFSRUD

PLANINNHOLD - FUNKSJONER.

Funksjoner, arealbruk.
Mortensrud-Lofsrud delområde forutsettes utviklet som et satsningsområde for bolig og næringsutvikling. Området bør i funksjonsinnhold utnytte de spesielle mulighetene som ligger i store utbyggingsmuligheter og i nærheten til storsenter og T-banestasjon.

Nærheten til Østmarka foreslås også utnyttet som et attraktivt moment ved planleggingen.

Det er satt igang arbeid med en egen kommunedelplan for områdene vest for Europaveien.

Deler av Mortensrud - Lofsrud delområde består av friområder som forutsettes regulert for å sikres mot utbygging. Dette gjelder FL9-10, FL13-15 og deler av FT8. De næringsarealene som er foreslått som funksjonelle enheter, utgjør i liten grad eiendomsmessige enheter. Dersom dette ikke endres, må det kreves reguleringsplan for disse arealene fØr utbygging kan skje. Det ene arealet som utgjør en både funksjonell og eiendomsmessig enhet, og hvor bebyggelsesplan ut fra dette anses tilstrekkelig før utbygging, er N16.

Friområder.

Arealene FL9-15 forutsettes bevart ubebygd og med bestående skog. Disse arealene utgjør markerte terrengformasjoner som gir identitet til området.

Arealene F17-10 representerer viktige turveikorridorer. M og FT8 danner hovedatkomster til Østmarka.

Næringsområder.

Arealene N16, N17, N20, N21 og N23 disponeres til næringsformål. N23 er regulert til dette.

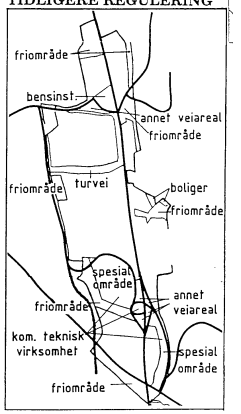
Området N21 er delvis sterkt eksponert mot boligområder i øst. På grunn av den belastningen utbygging her vil påføre omgivelsene, bør arealet prioriteres meget lavt i utbyggingssammenheng.

Arealene NBF1 og NBF2.

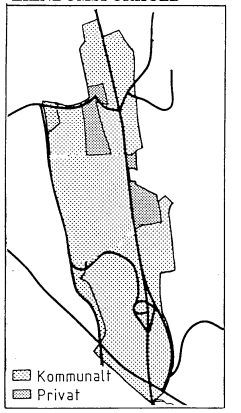
Det viktigste arealpotensialet er i delområdet er arealene NBF1 og NBF2. De er også de mest sentrale arealene i den igangsatte kommunedelplanen for Mortensrud - Lofsrud. Denne skal fastlegge arealbruken og dens fordeling mellom bl.a. nærings-, bolig-, bevarings- og friområder samt sentrumsfunksjoner og traséer for videreføring av T-banen og intern samlevei. Derfor er arealene NBF1 og NBF2 her gitt en grov arealbruksramme, hvor det viktigste er at de omdisponeres fra landbruksområder til byggeområder.

KDP-7

TIDLIGERE REGULERING



EIENDOMSFORHOLD



De to gårdstunene Mortensrud og Lofsrud forutsettes bevart. Det bør tilstrebes en bruk av bygningene som kan innpasses i byggeområdene, f.eks. service- eller rekreasjonstilbud. Sammen med åsen mellom gårdstunene og turdraget FT8, danner de to gårdstunene en sammenhengende struktur som medvirker til å gi området særpreg.

Bestemmelse (planinnhold - funksjoner):

Området NBF1 må ikke bygges ut før det foreligger en prinsippavklaring mht. Klemetsrud senters lokalisering.

Ved fremming av detaljplan for område NBF1, må det dokumenteres at trafikkapasiteten i Mortensrudkrysset er tilstrekkelig for den foreslåtte utbyggingen.

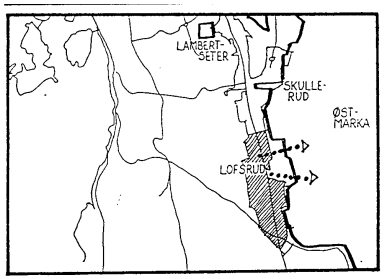
Området må ikke bygges ut før eventuell reservering av fremtidig T-banetrasé sydover fra Klemetsrud senter er avklart. Utbyggingen må reservere eventuell trasé.

Før utbygging i områdene NBF1 og NBF2 må det foreligge en godkjent samlet reguleringsplan for området mellom Mortensrudveien, Lofsrudvelen og Europaveien.

For areal N21 må det også foreligge godkjent reguleringsplan, med mindre eiendomsforholdene endres i samsvar med arealets avgrensning. I så fall er bebyggelsesplan tilstrekkelig før utbygging kan skje.

Bebyggelsesplan er også tilstrekkelig for N16. Gjeldende regulering har formell rettsvirkning frem til og oppheves når bebyggelsesplan er vedtatt.

Ved regulering av areal NBF1 og NBF2 skal gårdsanleggene på Mortensrud og Lofsrud reguleres til spesialområde/bevaring. Viktige landskapstrekk skal bevares slik som den østvendte skråningen mellom Mortensrud og Lofsrud gårder samt åkerholme mellom REO og Lofsrud gård. Det skal avsettes trase for intern vel mellom Mortenskrysset og Klemetsrudveien.



Retningslinjer (planinnhold - funksjoner):

Delområdet bør ikke bygges ut før Klemetsrud T-banestasjon er etablert.

Dersom deler av byggeområdene må gis atkomst fra Lofsrudveien, bør de aktuelle delene gis en arealbruk og en utnyttelsesgrad som er tilpasset Lofsrudveien som boligvei.

Ved detaljplanlegging av område N16 bør det sikres plass for en vegetasjonsskjerm mot boligområdet i vest.

Bebyggelsen på Klemetsrud gamle skole (Enebakkveien 395) skal søkes bevart, evt. flyttet et sted i nærheten.

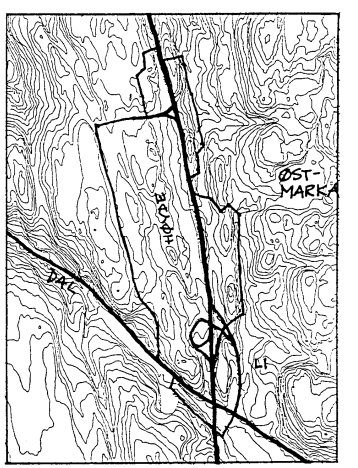
Retningslinjer (utforming):

Den arkitektoniske utformingen bør understreke Mortensrud-Lofsrud som et hovedtyngdepunkt i næringskorridoren.

Ved utbygging av areal NBF2 bør eksisterende åkerholmer bevares og benyttes som naturlig innslag.

Ved Mortensrud og Lofsrud gårdstun bør utforming av ny bebyggelse vise spesiell tilpasning.

I område N21 bør høyden i landskapet beholdes, dvs. at kollen ikke bør sprenges ut, av hensyn til avskjerming, av boliger øst for området.



5. BYSTYRETS VEDTAK.

BYSTYRETS VEDTAK DEN 06.03.1991.

1. Oslo bystyre vedtar kommunedelplan for Næringskorridor Oslo syd som vist på kart, samt planbestemmelser, datert april 1990.
2. Retningslinjene knyttet til planforslaget datert april 1990 vedtas som veiledende rammer for utviklingen i området.
3. Saken sendes Miljøverndepartementet for stadfestelse.

Det forelå innsigelser mot planen fra Statens vegvesen og fylkesmannen i Oslo og Akershus. Etter meglingsmøte hos fylkesmannen utarbeidet plan- og bygningsetaten revidert planforslag som ble vedtatt i bystyret den 25.05.1993.

BYSTYRETS VEDTAK DEN 26.05.1993.

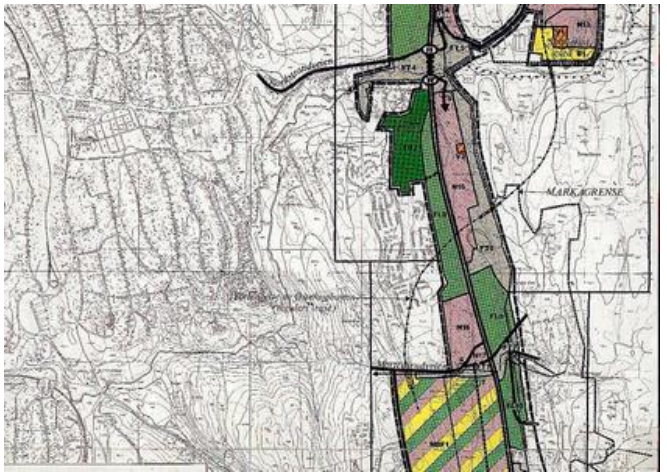
"I kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd, vedtatt av bystyret 06.03.91, sak 96/91, gjøres følgende endringer:

1. Næringsområdet N22 tas ut av planen.
2. Grenser og arealbetegnelser for felt FL15 endres i samsvar med reguleringsplan for Enebakkveien 395 og Ljabruveien 250, vedtatt av bystyret 29.01.92, sak 18/92. Feltene får betegnelsene FL15 og N23.
3. Bestemmelsen under pkt.1 "Hovedprinsipper - utforming av delområdene" får følgende tilføyelse: "Ved overbyggingsprosjekter fastlegges byggegrense mot riksvei i reguleringsplan for vedkommende felt. For nye øvrige utbyggingsområder skal bestemmelsen i veglovens §29 om 30m byggegrense fra midtlinje for riksvei legges til grunn for regulerings- og bebyggelsesplaner."
4. Bestemmelsen under pkt.2 "Planforslaget - delområder", område 2, Abildsø, får følgende tilføyelse: "For hvert av delområdene BN2 og BN3 skal det i reguleringsplanen inngå støyreduserende tiltak for eksisterende bebyggelse i området slik at de veiledende støygrensene gitt i rundskriv T8P9 fra Miljøverndepartementet ikke overskrides. Utbygging av delområdene BN2 og BN3 som fører til at allerede støybelastede boliger utenfor planområdet får økt støy, må ikke forekomme."
5. Bestemmelsen under pkt.2 "Planforslaget - delområder", område 3, Bakkerud, endres og får følgende ordlyd: "Med unntak av de deler av felt N9 som er regulert til utbyggingsformål må det før utbygging foreligge godkjent reguleringsplan samlet for feltene N9 og N10. Reguleringsplanen må inneholde intern lokalvei gjennom feltene N9 og N11 mellom Lambertseterveien og Skullerudkrysset og gjennomgående gang/sykkelvei gjennom felt N9. Regulering av felt N10 som byggeområde forutsetter tilfredsstillende veiadkomst over felt N9 i planskilt kryssing med Europaveien, evt. Som del av et lokkprosjekt.
Gjeldende regulering gjelder som forvaltningsgrunnlag inntil ny reguleringsplan er vedtatt. Før nordre del av felt N9 reguleres til utbyggingsformål må det foreligge dokumentasjon og forslag til ivaretakelse av de ornitologiske verdiene i området."

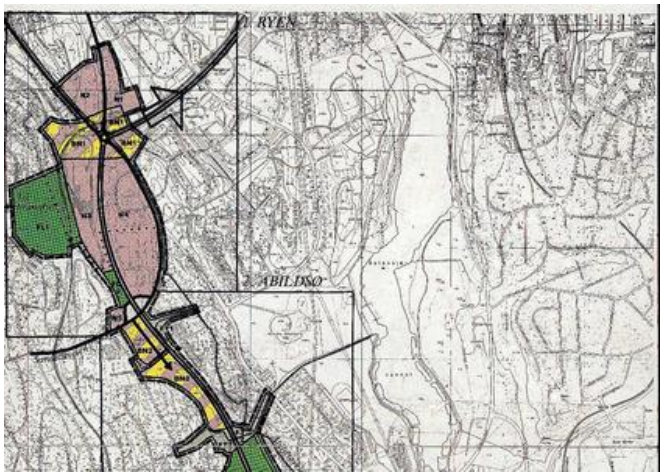
Revidert kommunedelplan etter at ovennevnte endringer er foretatt fremgår av kart og bestemmelser datert plan- og bygningsetaten desember 1992."

Dette vedtaket førte til at innsigelsene ble trukket. Miljøverndepartementet har i brev datert 27.07.1993 godkjent det som endelig.




MARKAGRENSE


BAKKERUD
SKULLERUD


RYEN
ABILDSØ

Oslo

S-2478

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.159 bnr.223 og 207 m.fl. Lambertseter, regulert til byggeområde for boliger og friområde m.v.

Vedtaksdato: 23.07.1980
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198001592
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V011281N2, V270984N2

Dokumentet består av 2 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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GNR. 159, BNR.223 OG 207 M. FL. LAMBERTSETER, REGULERT TIL BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER OG FRIOMRÅDE M.V., OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Det regulerte område omfatter:
- a. Byggeområde for boliger med parkeringshus.
- b. Friområde.
- c. Trafikkområde – vei.
- d. Felles avkjørsel.

§ 3. Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres terrasserte blokker i inntil 4 etasjer, inklusive eventuelle underetasjer, og garasjeetasje. Samlet utnyttelsesgrad for boligområdet skal være maks 0,5.

§ 4. For boligbebyggelsen skal det anordnes parkering etter følgende normer:
- a. Leiligheter på 3 rom og større skal ha 1,2 plass pr. leilighet, hvorav 0,9 plasser for egen parkering, 0,1 plasser for besøk og 0,2 plasser for reserve.
- b. Leiligheter mindre enn 3 rom skal ha 0,9 plass pr. leilighet, hvorav 0,6 plasser for egenparkering, 0,1 plasser for besøk og 0,2 plasser for reserve.

§ 5. Felles avkjørsel er felles for søndre del av byggeområde for boliger på gnr. 159 bnr.223 og byggeområde for boliger – parkeringshus på deler av gnr. 159 bnr.1 og 136 for Rabben borettslag.

§ 6. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, og nødvendig sikring av vegetasjon skal foretas før byggearbeidene påbegynnes.

§ 7. Før søknad om byggetillatelse for en eller flere boliger innsendes skal bygningsrådet ha vedtatt:
- a. bebyggelses plan for området
- b. plan for den ubebygde del av tomten hvor det skal redegjøres for parkering, lekeareal, beplantning, eventuell bearbeidelse, vegetasjon som skal bevares m.m.

Det må foretas støyberegninger og om nødvendig støyisolere fasadene mot øst. Anlegg for lek skal opparbeides samtidig med oppførelse av boligene.

Oslo

S-803

Endret regulerings- og bebyggelsesplan for del av Rabben II. (159/136)

S-803 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 28.10.1959
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195901500
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 18262

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

Oslo

V011281N2

Mindre vesentlig endring av den stadfestede reguleringsplan for del av gnr. 159 bnr.1 og 136, del av området mellom Steinspranget og Europaveien - endring av felles avkjørsel.

V011281N2 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 01.12.1981
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 198102908
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2478

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

Oslo

56053

Gnr. 159 bnr.1, Lambertseter sør. Regulerings- og bebyggelsesplan for nabolag Rabben.

56053 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 195303360

Vedtaksdato: 06.10.1953
Vedtatt av: Byplanrådet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-438

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

Oslo

S-2183

Endret reguleringsplan for gnr.159 bnr.1,136 og 137,Lambertseter, som reguleres til bygge-område for boliger og friområde.

S-2183 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 06.12.1976
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197601280
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Oslo

68356

Gnr. 159 bnr. 1, Lambertseter. Bebyggelsesplan for Pynten.

68356 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 195603035

Vedtaksdato: 18.09.1956
Vedtatt av: Byplanrådet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-438

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

Oslo

18262

Ad. gnr.159 bnr. 136, Rabben, Lambertseter. 3 Garasjeanlegg.

18262 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 27.03.1962
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 196202620
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Kun garasjeanlegg A vedtatt.
Knytning(er) mot andre planer: S-803

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

Oslo

57855

Gnr. 159 bnr. 1,Lambertseter Sør, nabolag 6 Rabben.

57855 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 23.08.1955
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195502826
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-438

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu 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.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 13-0135/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Mellombølgen 151 1157 OSLO

Betegnelse: Gnr 159, bnr 136 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no