

# Kvartsveien 14

2 soverom | 65 kvm | Andelsleilighet







Velkommen til

# Kvartsveien 14

## Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
61	Egenerklæringsskjema
68	Andre vedlegg
217	Kontaktinfo
220	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
223	Forbrukerinformasjon om budgivning
224	Budskjema

# Nøkkelinformasjon



Lys og velholdt 3-roms endeleilighet med solrik og sørvendt balkong | Attraktiv beliggenhet | Få min. til T-bane

Prisantydning	<b>4 790 000,-</b>
Omkostninger	<b>9 786,-</b>
Totalpris	<b>4 994 295,-</b>
Fellesgjeld	<b>194 509,-</b>
Fellesutgifter pr. mnd	<b>4 650,-</b>
BRA-i	<b>65 kvm</b>
Soverom	<b>2</b>
Boligtype	<b>Andelsleilighet</b>
Byggeår	<b>1957</b>
Eierform	<b>Andel</b>

## Kort fortalt

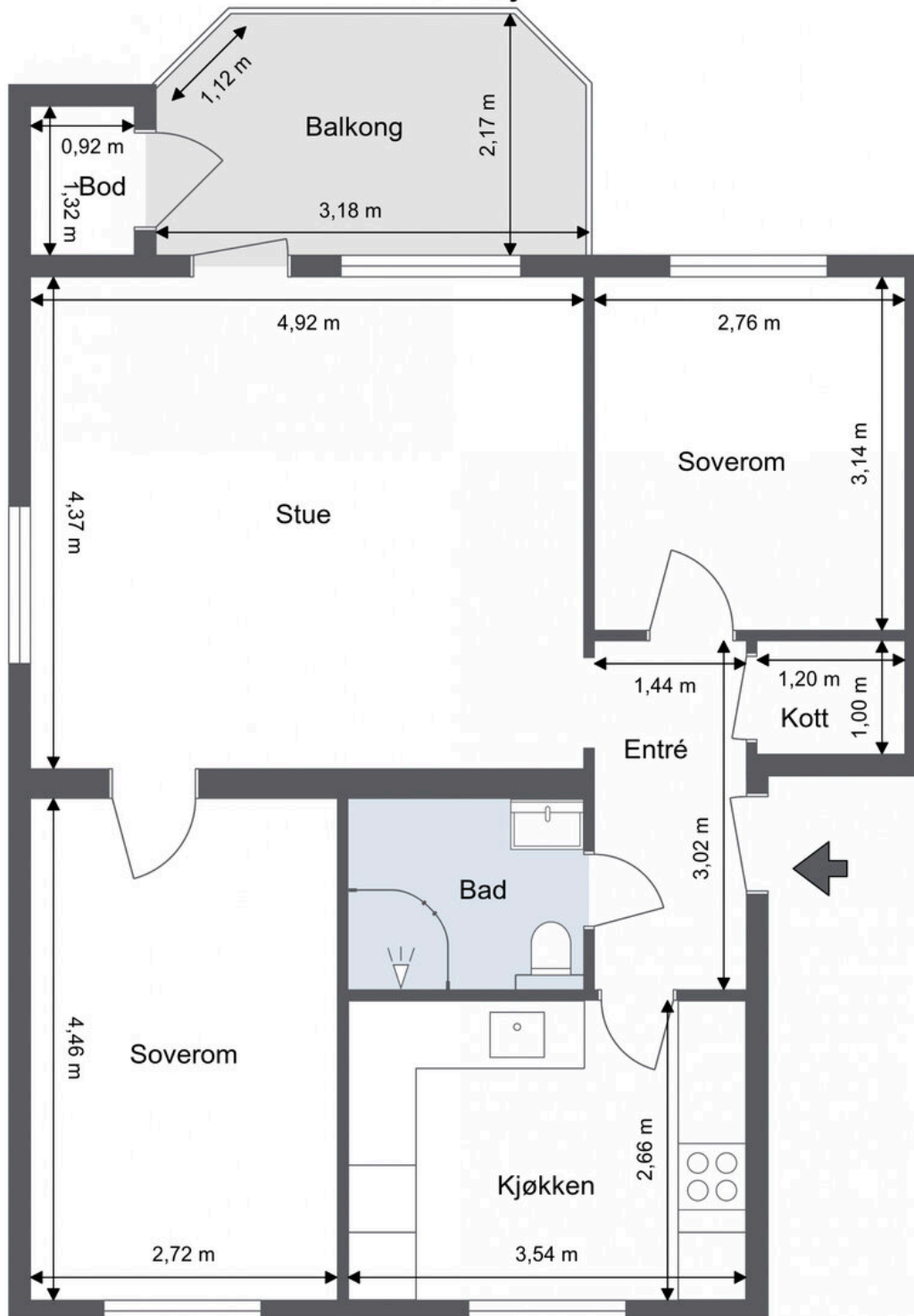
Velkommen til en tiltalende og romslig 3-roms endeleilighet i populære Rabben borettslag. Leiligheten har en god og arealeffektiv planløsning, samt sørvendt og solrik balkong med utgang fra stue. Flotte grøntarealer rett ved boligen.

- God og romslig planløsning
- Kjøkken i separat rom med spiseplass
- Solrik balkong på ca. 6 kvm
- To lyse og fine soverom
- Bad med opplegg for vaskemaskin
- Parkering etter venteliste
- Stille og rolig beliggenhet
- Ingen dokumentavgift
- Godt med lagring i flere boder
- Få minutter til T-bane og butikk

Eiendommen har en meget attraktiv beliggenhet med kort vei til Bergkrystallen T-banestasjon som tar deg til sentrum på 20 minutter. Dagligvarebutikk i umiddelbar nærhet. Kort vei til Lambertseter senter. Lysløyper og fine turmuligheter rett utenfor døren.



Kvartsveien 14  
 2. Etasje



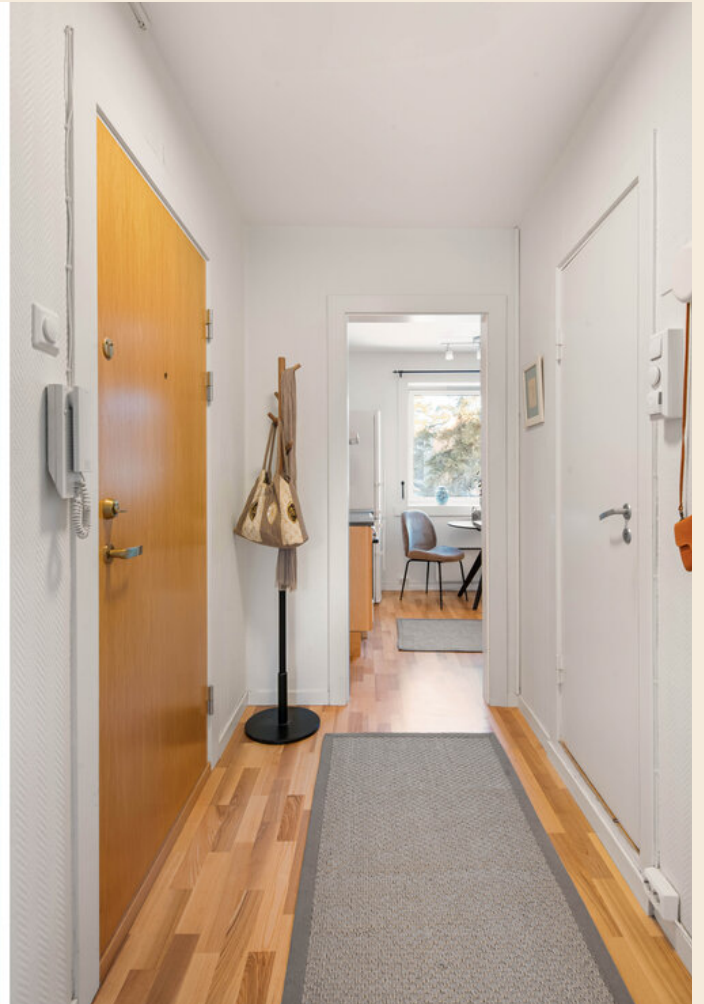
Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.  
 Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.

























# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**  
44-0004/26

**Boligtype og eierform**  
Andelsleilighet (Andel)

**Adresse og betegnelse**  
Kvartsvæien 14, 1158 OSLO  
Gnr 159, bnr 136 i Oslo kommune  
Andelsnr 210 i Rabben Borettslag, org.nr. 948776812

**Selger**  
Janne Bakke

**Kjøpesum og omkostninger**  
4 790 000,- (Prisantydning)  
194 509,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
4 984 509,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:  
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)  
290,- (Pantattest kjøper)  
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)  
545,- (Tinglyst pantedokument)  
9 500,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))  
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
4 994 295,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))  
5 003 795,- (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**  
1957

**Etasje**  
2

**Antall soverom**  
2

**Arealer**  
BRA-i: 65 kvm  
BRA-e: 12 kvm  
Totalt BRA: 77 kvm  
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

Leilighet  
2. etasje:  
BRA-i: 65 kvm. Entré/gang, kjøkken, bad, 2 soverom, stue og kott.  
BRA-e: 6 kvm. Bod og bod på balkong.  
Total BRA: 71 kvm.  
TBA: 6 kvm. Balkong.

Underetasje:  
BRA-e: 6 kvm. Boder.  
Total BRA: 6 kvm.

### Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje med entré/gang, kjøkken, bad, to soverom, stue og kott. Solrik balkong. Tre boder fordelt over balkong, i kjeller og på loft. Parkering etter venteliste. Fellesvaskeri i kjeller i samme oppgang.

### Standard

Stue  
Lys og hyggelig stue med plass til både stue- og spisestueinnredning. Utgang til en solrik balkong fra stuen. Store vindusflater og lys inn fra flere sider gjør rommet lyst og luftig.

Balkong  
Romslig og solrik balkong på ca. 6 kvm. Balkongen vender mot sør og har god plass til stoler og bord, og den fungerer som en naturlig forlengelse av stuen i sommermånedene. Praktisk utebod på balkongen.

Kjøkken  
Pent og lyst Sigdal kjøkken i separat rom med plass til spisebord. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter med laminat benkeplate. Lys under overskap. Kjøkkenet er godt utstyrt med plass til frittstående platetopp, stekeovn, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin.

Kjøkkenventilator med kullfilter. Opplegg og plass for vaskemaskin på kjøkkenet.

#### Soverom

To fine soverom med plass til garderobeløsning, dobbeltseng og nattbord.

#### Bad

Flott bad som ble pusset opp i regi av borettslaget høsten 2012. Baderomsinnredning fra Dansami. Badet har flislagte gulv og vegger. Varmekabler i gulv og downlights i himling. Videre er rommet innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg til vaskemaskin.

#### Entré

Innbydende entré med liten bod til å henge fra seg yttertøy og oppbevaring av sko.

#### Overflater

Himlinger: Glatte, malte himlingsflater.

Gulv: 3-stavs parkett. Fliser på bad.

Vegger: Malt strie og glatte malte flater. Fliser på bad.

#### Parkering

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

#### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei. Eventuell kommentar: Det er fjernet et høyskap og innkjøpt et mindre sideskap.

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?

Nei. Eventuell kommentar: Det vil bli foretatt rehabilitering av pipeløpene i blokken i løpet av mars 2025. Det skal monteres stålrør inne i pipeløpene. Dette vil muligens medføre noe arbeid innenfra i leiligheten. Hva/om noe må gjøres kan først avklares ved oppstart av arbeidene, men er beregnet til å ta 1-2 dager pr leilighet.

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

Nei. Eventuell kommentar: Det var ikke ildsted i leiligheten da jeg kjøpte den.

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

Nei. Eventuell kommentar: Det har pågått utskifting av

enkelte mursteiner i fasadene i regi av borettslaget det siste året.

#### Bygningssakkyndig

Morten Sæther

#### Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

3-roms leilighet i 2.etasje med balkong, beliggende på Lambertseter, bydel Nordstrand i Oslo.

Naturlig avtrekksventilasjon. Elektrisk oppvarming. Varmtvann fra bereder plassert på kjøkkenet.

Sigdal kjøkkeninnredning opplyst å være fra 2004 i henhold til tidligere salgsoppgave. Profilerte fronter med laminat benkeplate. Plass til komfyr og kjøle/fryseskap. Opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Baderommet er opplyst å være totalt modernisert i 2012 i regi av borettslaget. Veggmontert klosett, dusjsone med svingdører i glass. Opplegg for vaskemaskin.

Utgang fra stue til balkong med bod på ende.

Leiligheten disponerer 2 kjellerboder og 1 loftsbod.

#### Utvendig:

Vinduer: Vinduer med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 2015.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

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

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

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

–

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

Dører: Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2015.

–

Brann- og lydklassifisert entrédør.

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

–

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.

Betongdekke med tremmer.

Rekkverk i stål med plater. Rekkverkhøyde målt til ca. 98 cm.

Det er montert utelys og stikkontakt.

–

Bod på enden.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.

Lokale skjevheter kan forekomme.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.

Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggt teknisk konsulent.

Pipe og ildsted: Pipeløp i bygningen.

Mulighet for å installere peisovn i stue.

–

Etablering og tilkobling av ildsted må utføres av fagfolk og kontrolleres av de rette instanser.

–

Opplyst av selger:

I regi av borettslaget skal det settes ned rør i alle pipene. Det foretas rehabilitering i denne blokken 1-2 dager pr. leilighet fom 9 mars.

I den forbindelse må sannsynligvis gjenmurt vegg åpnes for å fjerne/sette inn nytt tilknyttet metallrør.

Ta kontakt med styret for mere informasjon ang arbeid på pipeløp.

Bygningsdeler som har fått TG2:

2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.

Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.

Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt. For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.

Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.

Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det anbefales at det dusjes i kabinett. Dette er med på å minske direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk. Dette er i henhold til alder på membran.

2. Etasje - Bad - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst. Da dette er et borettslag og det er felles ventilasjon så skal det ikke monteres elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil.

Det henvises ellers til borettslagets vedtekter og husordensregler.

2. Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ventilasjon

Det er påvist andre avvik: Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i

denne tidsperioden.

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

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

–

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

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

2. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg.

Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i hjørne ved kjøkkenet.

Bereder er ikke kontrollert pga tilgang.

–

Bereder bør sjekkes nærmere.

Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Konsekvens/tiltak:

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

### **Innbo og løsøre**

Følgende hvitevarer følger med boligen: Oppvaskmaskin og komfyr.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen: Kjøleskap.

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

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

kjøper.

### **Adgang til utleie**

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag.

Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10.

Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

## **Energi og oppvarming**

### **Energimerking**

D - rød

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

### **Oppvarming**

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad.

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

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 000 kWh. Selger antar at dette er noe lavt i forhold til normal bruk av boligen grunnet lite bruk. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

## **Økonomi**

### **Felleskostnader**

Kr 4 650,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

Lån nr: 8398714004; IN lån 1 - Akonto renter kr 461,11

Lån nr: 8398714004; IN lån 1 - Akonto avdrag kr 377,14

Felleskostnader kr 3 811,32

Betjening avdrag og renter på felles lån, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnadene ble økt med 8 % fra 01.01.2026 i forbindelse med nytt låneopptak for piperehabilitering.

På grunn av prisstigning og rentetøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

### **Formuesverdi**

Primærbolig: Kr 1 068 118,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 4 272 472,- pr. 2024  
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.

## Borettslaget

### Om borettslaget

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

Rabben Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948776812.

Nettside: [vibbo.no/rabben](http://vibbo.no/rabben)

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 (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Rabben Borettslag har 1 ansatt.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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](http://vibbo.no/rabben), i kontortiden selges det nøkler, vaskekort og vasketid.

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 kostnadskreven-  
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. Slutføring 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.

### Pipeløp:

Styret i Rabben borettslag har bestilt utbedring av skorsteinene. Pipeløpene i borettslaget begynner å eldes, og videokontroll av skorsteinene gav funn av kratre, dårlige gjenmuringer av hull etter fjerning av ildsted, feil utførelse på innmuring av røykrør og noe sot. Vedlagt salgsopgaven ligger et informasjonsskriv til beboerne. Det er antatt at arbeidene for Kvartsveien vil bli gjennomført medio mars 2026.

### Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

### Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.  
Frist: 09.02.2026

### Styregodkjennelse

Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 194 509,-pr. 13.01.2026

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF  
Lånenr.: 83987140049  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,90%  
Restsaldo 53 178 645,00  
Innfrielsesdato: 30.04.2042  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Ja  
Restsaldo: 112 551,21  
Kapitalkostnader: 825,37

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF  
Lånenr.: 83987171076  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,90%  
Restsaldo 18 892 095,00  
Innfrielsesdato: 30.06.2042

Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei  
Restsaldo: 39 363,21  
Kapitalkostnader: 291,28

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF  
Lånenr.: 83987213607  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,90%  
Restsaldo 20 431 404,00  
Innfrielsesdato: 30.05.2047  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei  
Restsaldo: 42 595,08  
Kapitalkostnader: 268,71

Borettslaget tilbyr individuell nedbetaling av fellesgjeld på ett lån, også kjent som IN-ordning. Dette gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld direkte, helt eller delvis, og dermed redusere sine månedlige felleskostnader.

Ordningen gir større økonomisk fleksibilitet og kan være gunstig for kjøpere som ønsker lavere månedlige utgifter eller som har mulighet til å betale ned gjeld raskere. Det er viktig å merke seg at det kan være begrensede tidspunkt for når nedbetaling kan gjennomføres, ofte knyttet til faste terminer i løpet av året. Dersom lånet for fellesgjelden er bundet til fastrente, vil som regel ikke IN-ordningen kunne benyttes i fastrenteperioden. I tillegg kan det påløpe kostnader ved bruk av ordningen, som gebyrer til forretningsfører eller banken.

Ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon om bruk av IN-ordningen. Vi gjør oppmerksom på at eventuell bruk av IN-ordningen må skje etter at kjøper har overtatt boligen.

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.

I forbindelse med piperehabilitering har borettslaget besluttet å ta opp kr 15 000 000,- i nytt lån. Felleskostnadene er i den forbindelse økt fra og med 01.01.2026. Lånet er p.t. ikke utbetalt eller fordelt på andelene. Det vil derfor bli en økning i andel fellesgjeld i nær fremtid når lånet utbetales og fordeles over andelene.

#### **Fellesformue**

Kr 27 167,- pr. 31.12.2024

#### **Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**

##### **Resultat**

Årets resultat kr 1 489 923 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Se årsregnskap i vedlegg salgsoppgave.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 75 000,-

##### **Disponible midler:**

Borettslagets disponible midler kr 7 681 191 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

#### **Vedtekter og husordensregler**

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

#### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

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.

#### **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 bestemmelsene som står oppført i husordensreglene.

#### **Borettslagets forsikring**

Tryg Forsikring  
Polisenr. 6598551

## **Tomt**

#### **Beskrivelse av tomt**

Tomtestørrelse: 70 721 kvm (Eiertomt)  
Tomt er opparbeidet med plen, lekeplass, vei og parkeringsarealer.

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

## Adkomst

Fra Kvartsveien.

## Radonmåling

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

# Områdebeskrivelse

## Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger med meget attraktiv beliggenhet i Rabben Borettslag på Lambertseter. Her har du umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon, dagligvare og Lambertseter senter med en rekke servicetilbud. På Lambertseter senter finner du blant annet Vinmonopol, apotek og diverse serveringssteder. I tillegg byr området på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter rundt Bergkrystallen med egen lysløype, Østensjøvannet og i Østmarka.

Fra boligen tar du deg enkelt til T-banestasjonen på Bergkrystallen ca 3 minutters gange unna. T-banen tar deg til sentrum på 19 minutter. Det er i tillegg gode bussforbindelser i området. Fra boligen er det kort vei til skoler og barnehager med kun 1,7 kilometer til Lambertseter videregående og kun en kort spasertur til Lambertseter skole (1.-10. klasse). Nærmeste barnehage er Mellombølgen Barnehage som ligger kun ca. 65 m fra boligen. Boligen sogner til Lambertseter skole. Lambertseter innbyr i tillegg til et rikt tur- og friluftsliv med store friområder på Ekeberg/Brannfjell som nær nabo med vakre rekreasjonsområder. Boligen ligger sentralt til med nærhet til Østensjøvannet med omkringliggende friområder og Østmarka med flotte turmuligheter sommer som vinter, samt nærhet til fjorden med mange fine lokale badeplasser langs Bunnefjorden. Det er i tillegg lysløype på Lambertseter rett over veien og lite alpinanlegg i Skulleruddumpa for ski-entusiaster.

Det er kort avstand til alt man trenger av matbutikker, treningssenter og de fleste andre servicetilbud. Gode shoppingmuligheter på Lambertseter senter er en kort spasertur unna, alternativt ca. 3 min med T-bane, her har du ca. 70 butikker og flere spisesteder. Lambertseter er et område preget av fritid og kultur og kan tilby Deichmanske Bibliotek, Symra kino og Lambertseter Gård i nærheten, samt Lambertseter Svømmehall. For de spesielt matinteresserte, er det kort vei til matbutikken "Jacobs" på Holtet. Med bugnende ferskvaredisker og svært godt utvalg vil du finne alt du begjærer av mat.

## Bebyggelse

Området består hovedsakelig av lavblokkbebyggelse.

# Offentlige forhold

## Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk, datert 1966.

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

Videre foreligger det ferdigattest for rehabilitering av bad fra 1994 og 2015 og henleggelse av byggesak i forbindelse med innglassing av balkonger.

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

Eiendommen er regulert til bolig etter reguleringsplan S-438. Ved åpen blokkbebyggelse skal utnyttelsesgraden ikke være større enn 0,50 og ved rekkehus ikke over 0,25. Et felts utnyttelsesgrad er i dette tilfelle bebyggelsens brutto gulvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med felts grunnareal helt frem til midte av tilstøtende lokal gate eller 8 meter inn på større gate, eller 8 m inn på tilstøtende offentlig friareal. De enkelte byggs plassering kan ikke behandles uten på grunnlag av en samlet bebyggelsesplan som er godkjent for hele feltet.

## Nye Bergkrystallen Torg

Det er søkt om rammetillatelse for oppføring av to boligbygg (Nye Bergkrystallen Torg) på eiendommen rundt Bergkrystallen T-banestasjon. Det er vedtatte en reguleringsplanen som 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. Planen vil på sikt medføre en vesentlig, positiv endring av et område som i dag består av åpne og lite definerte arealer med bebyggelse i én etasje.

Ser mer på Oslo kommune sine sider:

<https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/bergkrystallen-torg/#gref>

## 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

Selger har verken brukt vaskemaskin på bad eller kjøkken.

Det er pipeløp i stuen, men det er ikke etablert peis. Pipeløpet har aldri vært i bruk av selger. Tilstanden til pipeløpet er derfor ukjent og selger har ikke sjekket om det vil kunne bli tatt i bruk selv etter rehabiliteringsprosjektet som pågår i borettslaget.

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

### Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg

grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

#### Forbrukerkjøp - definisjon:

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

#### Forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det

kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### Ikke-forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

#### **Boligkjøperforsikring**

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

#### Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Viktig informasjon om budgivning**

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](http://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 deknings salg 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**

#### **Meglernes vederlag**

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 500,-

Finn.no Blink - pris per uke i salgsperioden kr. 10 900,-

Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave\* kr. 21 900,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-

Rabatt vederlag/provisjon kr. 2 500,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 385,-

Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 3 125,-

Infoland - Kommunale opplysninger kr. 3 500,-

Kopi av tinglyst dokument (pris pr. dok.) kr. 240,-

Tinglyst sikringsobligasjon kr. 500,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Veiledningstime stylist kr. 2 500,-

Samlet skal selger betale kr. 137 840,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

#### **Vedlegg til salgsoppgaven**

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven.

Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

#### **Status salgsoppgave**

Salgsoppgaven er sist endret 4. mars 2026

#### **Megler**

Hanne Eika Klempe, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner  
Tlf. 95924589

#### **Megler 2**

Kristoffer J.S Johannessen, Eiendomsmegler  
Tlf. 95127617

#### **Meglerforetaket**

Nordvik Nordstrand  
Ekebergveien 233  
1162 OSLO  
Juridisk navn: Meglerhuset Nordstrand AS  
Org. nr.: 833671642

#### **Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik**

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

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

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

# Kvartsveien 14

Nabolaget Bergkrystallen - vurdert av 188 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

Lambertseter skole (1-10 kl.)	14 min	1.1 km
665 elever, 39 klasser		
Rustad skole (1-7 kl.)	25 min	1.8 km
482 elever, 26 klasser		
Karlsru skole (1-10 kl.)	26 min	1.9 km
548 elever, 36 klasser		
Lambertseter videregående skol...	26 min	1.9 km
825 elever, 30 klasser		
Holtet videregående skole	8 min	4.3 km
325 elever, 21 klasser		

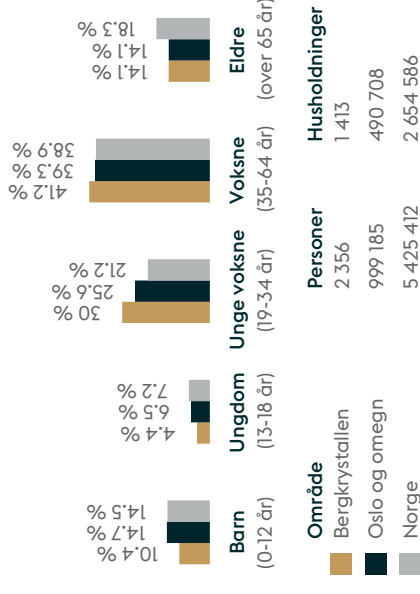
## Offentlig transport

Bergkrystallen T	4 min	0.3 km
Linje 4B, 4N		
Bergkrystallen	5 min	0.3 km
Linje 1, 4		
Kastellet	8 min	3.1 km
Linje 13, 19		
Nordstrand stasjon	11 min	4.4 km
Linje L2		
Oslo S	14 min	8.5 km
Totalt 24 ulike linjer		

## Barnehager

Mellombølgen barnehage (1-5 år...)	8 min	0.6 km
216 barn		
Steinspranget barnehage (1-5 å...)	10 min	0.7 km
83 barn		
Langbølgen barnehage (1-5 år)	14 min	1 km
70 barn		

## Aldersfordeling



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

## Kvalitet på skolene

Bra 70/100

## Naboskapet

Høflige 66/100

### Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

### Sport

⚽ Avstikkern balløkke	7 min ⚡
⚽ Lambertseter idrettsanlegg	12 min ⚡
🏊 SATS Lambertseter	19 min ⚡
🏊 EVO Lambertseter Senter	23 min ⚡

### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

### Støynivået

Lite støynivå 91/100

### Kollektivtilbud


Veldig bra 84/100



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 2024

# Tilstandsrapport



 Kvartsveien 14 , 1158 OSLO

 OSLO kommune

# gnr. 159, bnr. 136

# Andelsnummer 210

**Sum areal alle bygg: BRA: 77 m<sup>2</sup> BRA-i: 65 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 19.01.2026

Rapportdato: 03.03.2026

Oppdragsnr.: 20856-26011

Referansenummer: BD8889

Foretak: Kvadrat Takst AS

Takstingeniør: Morten Sæther



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

## Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.

Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.

Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømremester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.



Rapportansvarlig

*Morten Sæther*

Morten Sæther

morten@kvadrattakst.no

924 14 270

NITO



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 2.etasje med balkong, beliggende på Lambertseter, bydel Nordstrand i Oslo.

Naturlig avtrekksventilasjon.  
Elektrisk oppvarming.  
Varmtvann fra bereder plassert på kjøkkenet.

Sigdal kjøkkeninnredning opplyst å være fra 2004 i henhold til tidligere salgsoppgave.  
Profilerte fronter med laminat benkeplate.  
Plass til komfyr og kjøle/fryseskap.  
Opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Baderommet er opplyst å være totalt modernisert i 2012 i regi av borettslaget.  
Veggmontert klosett, dusjsone med svingdører i glass.  
Opplegg for vaskemaskin.

Utgang fra stue til balkong med bod på ende.

Leiligheten disponerer 2 kjellerboder og 1 loftsbod

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

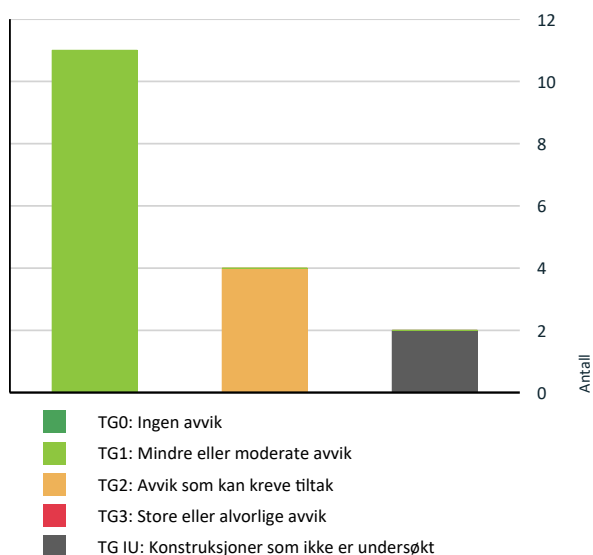
[Gå til side](#)

#### **3-roms leilighet med balkong i bygningens 2.etasje.**

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- I henhold til plantegninger som er oversendt fra megler.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

### 3-roms leilighet med balkong i bygningens 2.etasje.

#### 🚫 TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- 🚫 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

- 🚫 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### 🚫 TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- 🚫 Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

- 🚫 Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

- 🚫 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

- 🚫 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## 3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG I BYGNINGENS 2.ETASJE.



**Byggeår**  
1957

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

**Anvendelse**  
**Standard**  
**Vedlikehold**

**UTVENDIG**

### TO 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 2015.

–

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

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

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

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

–

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

### TO 1 Dører

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2015.

–

Brann- og lydklassifisert entrédør.

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

–

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

# Tilstandsrapport

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.  
Betongdekke med tremmer.  
Rekkverk i stål med plater. Rekkverkhøyde målt til ca. 98 cm.  
Det er montert utelys og stikkontakt.

–

Bod på enden.

## Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:

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

Yttervegger i betong, forblendet med teglstein.

Liggende kledning på balkong.

Takkonstruksjoner (saltak) i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Grunnforhold og drenering:

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

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

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

Fellesarealer:

Trapper og reposer i betong med terrazzo.

Ellers malte flater i fellesarealer.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Bygningen stod ferdig i 1957 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.

Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolerings.

Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.

Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Se vedlikeholdsplan for borettslaget.

Felles ansvar:

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

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.

Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.

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

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv:

3-stavs parkett.

Vegger:

Malt strie og glatte malte flater.

# Tilstandsrapport

## Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,51 m.

–

På befaring ble det påvist noe slitasje på parkett, det bør påregnes noe vedlikehold evt bytte av parkett.

Ellers ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.

Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.

Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.

Lokale skjevheter kan forekomme.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.

Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggtknisk konsulent.

## Pipe og ildsted

Pipeløp i bygningen.

Mulighet for å installere peisovn i stue.

–

Etablering og tilkobling av ildsted må utføres av fagfolk og kontrolleres av de rette instanser.

–

Opplyst av selger:

I regi av borettslaget skal det settes ned rør i alle pipene. Det foretas rehabilitering i denne blokken 1-2 dager pr. leilighet fom 9 mars.

I den forbindelse må sannsynligvis gjenmurt vegg åpnes for å fjerne/sette inn nytt tilknyttet metallrør.

Ta kontakt med styret for mere informasjon ang arbeid på pipeløp.

## **1 TO 1** Innvendige dører

Originale malte innerdører.

Nyere til soverommene.

–

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

Eldre trefyllingsdører må påregnes vedlikehold, evt byttes.

## Andre innvendige forhold

# Tilstandsrapport

Garderobeskap på soverom.  
Oppbevaring i kott i entrè/gang.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Modernisering av badene i borettslaget ble gjennomført i 2011-2013.

I henhold til forrige rapport er dette badet ifra 2012.

Dokumentasjon på utførte arbeider er ikke forelagt men trolig foreligger hos borettslagets styret.

–

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

–

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år. Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.

–

Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom:

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk:

- Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
- Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
- Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
- Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
- Vannlåsstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
- Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåsstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

### 2. ETASJE > BAD

#### TO 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,25 m.

–

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

–

På befaring ble det påvist noe krakelering på noen fliser under servantskap.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 30 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

–

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

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring og synlig membran i sluk.

–

Generell info om sluk:

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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.

Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.

Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.

For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.

Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.

Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales at det dusjes i kabinett. Dette er med på å minske direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk. Dette er i henhold til alder på membran.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.  
Speil med lysarmatur over servant.  
Veggmontert klosett. Drenering i innkassing.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Dusjhjørne med svingdører i glass, sluk, dusjstyr og termostatstyrt blandebatteri.

–

På befaring ble det påvist noe små fukt/svelle skader på servantskap.

## 2. ETASJE > BAD

### Ventilasjon

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.  
Avtrekk skjer via ventil i himling.  
Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen, herunder økt fuktbelastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

–

Luftespalte ved dør kunne til fordel vært større.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

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

## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning fra 2004, opplyst av tidligere salgsoppgave.  
Profilerte fronter.  
Benkeplate i laminat, med nedfelt kum i rustfritt stål.  
Malte fliser på vegg over benk.  
Lys under overskap.  
Plass til kjøle/fryseskap og komfyr.  
Opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin.

–

# Tilstandsrapport

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Normal og forventet bruksslitasje.

Det bør påregnes noe vedlikehold evt utskiftninger på sikt.

Det anbefales å installere elektronisk varsling/ avstenging av vann i kjøkkenbenk. Dette for å hindre store skader om en lekkasje skulle oppstå. Det er vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin/bereder i rom uten sluk.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

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

–

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

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Rør-i-rør-opplegg med fordelerstokk i himling på bad.

Inspeksjonsluke.

Noe synlig vannrør i kobber på baderomsvegg.

–

Ved evt vannlekkasje vil lekkasje vann komme over himling.

Det anbefales å montere ett fordelskap med kontrollert avløp til rom med sluk.

–

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

–

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

# Tilstandsrapport



## TO 1 Avløpsrør

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

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.

Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.

Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.

Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

## TO 2 Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.

Tilluft via spalter i vindu og veggventiler.

–

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt. Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

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

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

–

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

## TO 3 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i hjørne ved kjøkkenet.

# Tilstandsrapport

Bereder er ikke kontrollert pga tilgang.

–

Bereder bør sjekkes nærmere.

## Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftninger av de enkelte installasjoner/elementer. Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik. Tilstandsgrad er ikke satt.

## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang. Anlegget er utført med automatsikringer og 6 fordelingskurser. Hovedsikring er på 40 A.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

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

–

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

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

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

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

–

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

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

## Generell kommentar

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



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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

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

**Konsekvens/tiltak**

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

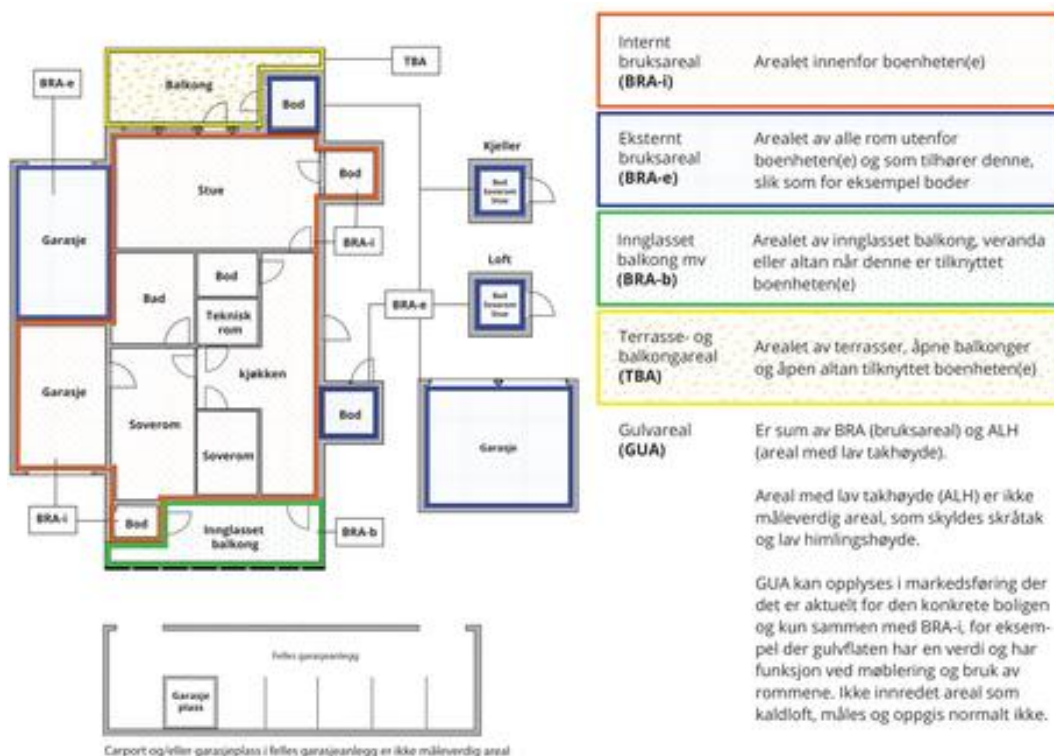
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 3-roms leilighet med balkong i bygningens 2.etasje.

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft (fellesareal)		5		5	
2. Etasje	65	1		66	6
Kjeller (fellesareal)		6		6	
<b>SUM</b>	<b>65</b>	<b>12</b>			<b>6</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>77</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft (fellesareal)		Bod	
2. Etasje	Entré/gang, kjøkken, bad, 2 soverom, stue, kott	Bod på balkong	
Kjeller (fellesareal)		Boder	

## Kommentar

### 2.etasje BRA- i:

Entré/gang, kott, bad, kjøkken, 2 soverom og stue.

Utgang fra stue til balkong med gulvareal på ca. 6,4 m<sup>2</sup> (TBA) med en bod på enden.

Boden er målt til ca. 1,2 m<sup>2</sup>.

–

### Loft (fellesarealer BRA-e):

Leiligheten disponerer 1 loftsbod med ett gulvareal på ca. 13 m<sup>2</sup> (skråtak).

Deler av boden er ikke måleverdig pga skråtak.

### Kjeller (fellesarealer BRA-e):

Leiligheten disponerer 2 kjellerboder med ett gulvareal på ca. 2,3 m<sup>2</sup> og 4,3 m<sup>2</sup>.

Bodene er merket med nr. 2096.

–

Arealene er målt innvendig.

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

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

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

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.

Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.

Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* I henhold til plantegninger som er oversendt fra megler.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?



Ja



Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger



## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Morten Sæther Janne Bakke	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	136		0	70670.9 m <sup>2</sup>	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

### Adresse

Kvartsveien 14

### Hjemmelshaver

Rabben Borettslag

### Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0201

Regulering : Området er regulert til boligformål

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
2096/RABBEN BORETTSLAG	948776812	2096	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Bakke Janne

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
210	5 200	27 167    31.12.2024	194 510    13.01.2026

### Kommentar

Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

3-roms leilighet i 2.etasje med balkong, beliggende på Lambertseter, bydel Nordstrand i Oslo. Sentral beliggenhet på alle måter med nærhet til T-bane, kiosk og nærbutikker. Gangavstand til Lambertseter senter med et godt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud. En rask gåtur fra boligen ligger Lambertseter idrettsbane, tennisbaner, grusbaner og store friområder med fotballmål og fotballpark. Like ved ligger også Lambertseter svømmehall. Godt med etablerte idrettsforeninger i bydelen innen fotball, håndball, friidrett og svømming. Kort vei til barnehager og skoler i alle alderstrinn. Treningssenter i nærheten. Sykkel- og gåavstand til Østensjøvannet og Østmarka, med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter med bl.a. bademuligheter, kajakkpaddling, fjellklatring og et omfattende nett av turstier og lysløyper.

### Om tomten

Felles eiet tomt på 70 670 m<sup>2</sup>.

Opparbeidet med grøntarealer, asfalterte internveier, trær, busker, sittegrupper og utegrill. Borettslaget har garasjer og parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Parkering: Må ta kontakt med OBOS for å sette seg på venteliste. Send e-post til [oef@OBOS.no](mailto:oef@OBOS.no)

Ellers gateparkering etter gjeldende regler

### Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 4 650,- pr. måned.

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

### Bebyggelsen

Området består i hovedsak av blokkbebyggelse. Bygningen ble tatt i bruk i 1957, oppført i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Borettslaget består av 503 andelsleiligheter og 1 tjenesteleilighet. Første innflytting i borettslaget skjedde i 1956 og tomten ble kjøpt i 1986.

Vinduer og balkongdører ble skiftet i 2015. Etablering av avfallsbrønner ( nedgravd avfallsanlegg) ble utført i 2014. Det ble gjennomført våtromsmodernisering i borettslaget i 2011-2013.

Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak. 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.

Borettslaget har lagt til rette for at andelseier(e) kan innbetale sin andel av fellesgjelden (IN-ordning). Borettslaget har inngått en ny 3 årig kollektiv avtale med Telia Norge AS om leveranse av kabel tv og internett i Rabben Borettslag.

## Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
1 068 118	2024	Som sekundærbolig: kr 4 272 472 , opplyst av skatteetaten.

## Forsikring

Selskap	Avtalnr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6598551			
<b>Kommentar</b> Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	19.01.2026		Fremvist		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	19.01.2026		Fremvist		Nei
Plantegning	19.01.2026		Fremvist		Nei
Plantegninger	12.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	19.01.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	19.01.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	
2	03.03.2026	Dør til soverom er justert av selger.

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

- våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
- forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

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

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder. Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Forutsetninger

eller fremlagt dokumentasjon.

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

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

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

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

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.



## Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg**

---

Bakke, Janne

9578-5999-4-1973775

2026-01-29 12:23:59

---



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  
28. jan. 2026

Oppdragsnummer  
44-0004/26

## Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Kvartsvæien 14, 1158 OSLO	Meglerfirma Nordvik Nordstrand
Selgere Janne Bakke	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 10. mai 2017	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: 1263047 Forsikret i: If	

## Utført arbeid

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er fjernet et høyskap og innkjøpt et mindre sideskap

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?

Nei

Eventuell kommentar: Det vil bli foretatt rehabilitering av pipeløpene i blokken i løpet av mars 2025. Det skal monteres stålrør inne i pipeløpene. Dette vil muligens medføre noe arbeide innenfra i leiligheten. Hva/om noe må gjøres kan først avklares ved oppstart av arbeidene, men er beregnet til å ta 1-2 dager pr leilighet.

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

Nei

Side 1 av 5

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er fjernet noen ekstra ettermonterte ledninger og stikkontakter som gikk oppetter veggene.

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det var ikke ildsted i leiligheten da jeg kjøpte den.

---

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

Eventuell kommentar: Det har pågått utskifting av enkelte mursteiner i fasadene i regi av borettslaget det siste året.

---

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

Eventuell kommentar: Det foreligger en takstrappport fra da jeg selv kjøpte leiligheten

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det foreligger takstrappport fra da jeg kjøpte, samt at det blir utarbeidet tilstandsrapport i forbindelse med dette salget.

---

**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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?**

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Borettslaget har utarbeidet en langsiktig vedlikeholdsplan. Endringer/tiltak i forhold til denne kan medføre endringer i kostnader.

---

**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: 44-0004/26**

# Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Navn

**Bakke, Janne**

Dato

**2026-01-29**

Identifikasjon

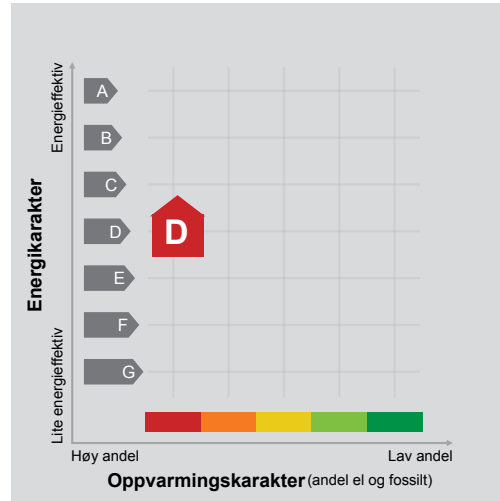
 **bankID** Bakke, Janne



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



Adresse	Kvartsvæien 14
Postnummer	1158
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	136
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81232563
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-198820
Dato	09.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://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 innnetemperaturen**

**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.

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår** 1956

**Bygningsmateriale:**

**BRA:** 63

**Ant. etg. med oppv. BRA:**

**Detaljert vegger:** Ja

**Detaljert vindu:** Ja

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

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

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/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://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>)

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](mailto:svarer@enova.no).

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://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
Kvartsveien 14	81232563	H0201	0	0	210

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	56 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	63 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	63 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	155 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,35 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	171,6 Wh/(m <sup>2</sup> ·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/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,52 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	98 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
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/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	22.12.2023

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

#### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

#### Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### Netto energibudsjett

Romoppvarming	90,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,2 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	158,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 069 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	161,10 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 684 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	161,10 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 069 kWh/år

##### Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

##### Beregnet levert energi ved normal klima

Elektrisitet	10 069 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 069 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

## BEBOERINFORMASJON – INNVENDIG PIPEREHABILITERING

Styret i Rabben borettslag har bestilt utbedring av skorsteinene av entreprenøren PEWI AS, et firma som er spesialisert på rehabilitering av skorsteiner og har utført slike arbeider i over 40 år.

Nedenfor følger nyttig informasjon til deg som beboer vedrørende den forestående rehabiliteringen.

### BAKGRUNN FOR REHABILITERINGEN

Pipeløpene i borettslaget begynner å eldes, og videokontroll av skorsteinene gav funn av kratre, dårlige gjenmuringer av hull etter fjerning av ildsted, feil utførelse på innmuring av røykrør og noe sot.



Ovnsrør for langt inn / kratre

Det bemerkes at det alltid er usikkerhet rundt utførelsen på gjenmuring av tidligere ildsted eller om beboere har kledd inn pipen i sin leilighet med gips/tapet/skap etc. Noe som ikke er tillatt og er brannfarlig. Ved dagens situasjon skal man kunne besiktige hver side av pipeløpet. Erfaringsvis er ikke dette tilfellet i enkelte leiligheter.

Ved en innvendig rehabilitering med syrefaste stålrør oppgraderes imidlertid pipeløpet til oppstillingsklasse 3. Det vil si at pipeløpet blir mye mer brannsikkert og to av sidene på pipeløpet kan være kledd inn/tildekket.

Pipene er derfor anbefalt å rehabiliteres med stålrør. Installasjonen av nytt stålrør vil foregå fra pipetopper, loft og kjeller, mens tilknytning av ildstedene foregår i den enkelte leilighet. Arbeidene inne i leilighetene er enkle med lite pigg-, mur og pussarbeider.



System med stålrør i pipe

Ved en slik installasjon kan man oppleve endret trekk i pipeløpet, som regel til det bedre, da hastigheten på røyken økes i de porefrie, tette og glatte foringsrørene. Derimot er det viktig med gode fyringsforhold i de enkelte leiligheter, blant annet må tilluftsventiler o.l. være åpne slik at det ikke blir undertrykk i leiligheten.

### FREMDRIFT

Oppstart på arbeidene i leilighetene er satt til **mandag 12. januar 2026** med en varighet på 1-2 dagers arbeid pr pipeløp. Antatt byggetid for hele oppdraget er stipulert utgangen av september 2026. Fremdriftsplan for hele prosjektet med planlagt fremdrift blir sendt ut via styret og den blir også hengt opp på informasjonstavle i borettslaget. Fremdriftsplanen vil kunne endres underveis i prosjektet.

**Det er meget viktig at våre montører får tilgang til leilighetene som er tilknyttet skorsteinene i den oppgangen fremdriftsplanen viser. Dersom de ikke får tilgang til avtalt tid vil prosjektet stoppe opp. Tilleggs kostnader for eventuell ventetid eller merarbeid vil kunne belastes beboer i enheten hvor vi ikke får tilgang.**

Det er ikke planlagt arbeider i påskeferien eller i fellesferien, men andre perioder anbefaler vi at dere er oppdatert på når din oppgang er satt opp og eventuelt tar kontakt ved spørsmål.

### TILGANG TIL LEILIGHETER

I forbindelse med rehabiliteringen av pipeløpene må PEWI AS ha tilgang til samtlige leiligheter i borettslaget. Rehabiliteringen blir gjort per pipeløp, og entreprenør bruker ca 1-2 dager hver leilighet.

**Entreprenør må i løpet av arbeidsdagen ha tilgang til alle leiligheter som er koblet på samme pipeløp.** Entreprenør vil ha behov for ett sett med nøkler fra hver leilighet i den perioden rehabiliteringen er skissert, med mindre beboer selv er hjemme.

\*Ved ekstra arbeider i din leilighet kan arbeidene ta mer enn en dag. Dette avklares/avtales nærmere med entreprenør. Hvis det er avvik i leiligheten (brennbart materiale på pipeløp etc.) vil beboer få beskjed av entreprenør.

**Normal rutine er at oppgangen er satt opp i fremdriftsplanen med en oppstarts dato og før blir hver leilighet varslet med hvilken dag og tidspunkt som gjelder for arbeidene.**

**Det må ikke fyres i ildstedene på oppstartsdagen i din oppgang og det vil ikke være anledning til å fyre den påfølgende uken. Etter arbeidene er ferdigstilt i din oppgang kan fyringsanlegget igjen tas i bruk.**

### ILDSTEDER

Ildsteder i leilighetene vil under rehabiliteringen bli de- og remontert. Hvis det skulle vise seg at noen beboere har ildsteder som ikke kan monteres eller må tilpasses, vil de få beskjed om dette av entreprenør. Kostnader knyttet til dette vil bli belastet den enkelte leilighet.

Det oppfordres til at flest mulig benytter anledningen til å skifte ut eldre ovner med nye rentbrennende. Entreprenøren har avtalt med Henriksen Peisforum, Brobekkveien 115, at alle beboere i Rabben Borettslag vil få 15% rabatt på veiledende priser i deres butikk. Montering av nye ildsteder kan utføres av PEWI AS etter avtale. Kostnader i forbindelse med fjerning av eldre ildsted, montering av nye ildsteder og tilhørende deler(røykrør, gulvplate osv) belastes den enkelte eier av leilighetene.

### MALING/SPARKLING

Ved demontering og montering av ildsted må brannmuren/pipe mures noe om i den enkelte leilighet. Det kan løsne litt puss/murverk der mureren skal montere ovnen. Entreprenør vil gjøre klart til sparkling/maling ved å mure igjen og pusse området med normal murmørtel. Sparkling/maling utføres ikke av PEWI AS.

### TILDEKKING

Ved pigging, boring, hulltaking blir gulv tildekket av entreprenør. PEWI AS forsøker å sørge for at det er oppdrift i pipeløpet, slik at støv fra arbeidene trekkes ut av bygget. I tillegg blir det brukt støvsuger inntil pigmaskin for å begrense støvspreidningen mest mulig. Entreprenør har behov for et arbeidsområde på ca. 1 m<sup>2</sup> rundt ildstedet, slik at dette området må være ryddet av beboer.

Det er svært viktig at beboere følger instruksene til entreprenør, og særlig viktig at beboerne ikke fjerner tildekkingen av ventiler og plomberinger av ovner da det da vil være fare for sotnedslag.

### KONTAKTINFORMASJON

Spørsmål knyttet til rehabiliteringen rettes til PEWI AS.

Montørene vil være på plassen hver dag fra ca klokka 7.30 til klokka 15.30. Kontaktinformasjon til montørene vil kunne finnes på informasjon som henges opp på den enkeltes inngangsdør før oppstart i deres leilighet.

Daglig leder i PEWI AS Kai Roger Brenden kan nås på mob. 916 30 343 / pipe@pewi.no, med telefontid 08.00-16-00.

**PEWI AS**  
Telefon: 32 23 06 60

Postboks 266  
3051 Mjøndalen

[pipe@pewi.no](mailto:pipe@pewi.no)  
[www.pewi.no](http://www.pewi.no)

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS  
Nordvik Nordstrand v/Philip Magnussen  
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO  
E-post: p.magnussen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 44-0004/26 . Vår ref.: 0082-1-2096

Dato: 13.01.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Rabben Borettslag  
Organisasjonsnr: 948776812  
Andelseier: Bakke, Janne  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 2096  
Adresse: Kvartsveien 14, 1158 OSLO  
Andelsnummer: 210  
Gnr. 159  
Bnr. 136

Borettsinnskudd: Kr. 5 200,00 ,–

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6598551.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja  
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Endring felleskostnader: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en månedes skriftlig varsel. Styret har i budsjettmøte vedtatt å øke felleskostnadene med 8% fra og med 01.01.2026. Styret har besluttet nytt låneopptak kr 15 millioner i forbindelse med piperehabilitering. Oppstart tidlig 2026. 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:

<b>Bank:</b>	<b>Svenska Handelsbanken AB NUF</b>
Lånenr.:	83987140049
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,90%
Restsaldo	53 178 645,00
Innfrielsesdato:	30.04.2042

Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Ja

**Bank:** Svenska Handelsbanken AB NUF  
Lånenr.: 83987171076  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,90%  
Restsaldo: 18 892 095,00  
Innfrielsesdato: 30.06.2042  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

**Bank:** Svenska Handelsbanken AB NUF  
Lånenr.: 83987213607  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,90%  
Restsaldo: 20 431 404,00  
Innfrielsesdato: 30.05.2047  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

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

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 649,57,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 8398714004; IN lån 1 - Akonto renter	461,11	
Lån nr: 8398714004; IN lån 1 - Akonto avdrag	377,14	
Felleskostnader	3 811,32	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

#### Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 680,-  
Fradragsberettigede kostnader: 11 363,-  
Annen formue: 27 167,-  
Gjeld: 202 257,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

**Bank:** Svenska Handelsbanken AB NUF  
Lånennummer: 83987140049  
Restsaldo: 112 551,21  
Kapitalkostnader: 825,37  
IN-avtale: Ja

**Bank:** Svenska Handelsbanken AB NUF  
Lånennummer: 83987171076  
Restsaldo: 39 363,21  
Kapitalkostnader: 291,28  
IN-avtale: Nei

**Bank:** Svenska Handelsbanken AB NUF  
Lånennummer: 83987213607  
Restsaldo: 42 595,08  
Kapitalkostnader: 268,71  
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 194 509,50,-, pr. dags dato.

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

**Kapitalkostnader:**

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

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

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Siv Heim pr. e-post: [siv.heim@obos.no](mailto:siv.heim@obos.no) eller telefon: 23 16 51 12.

**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](mailto: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 styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Geir Jansen, e-post: [styret@rabbenborettslag.no](mailto:styret@rabbenborettslag.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](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr	kr	6.725,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarse forkjøpsrett	kr	8.406,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem

i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

### 2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

### Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post [forkjop@obos.no](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

### SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

\_\_\_\_\_ formidlet salg av ovennevnte bolig.  
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget 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



# Årsmøte 2025

## Innkalling

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:

7. mai 2025 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.

### 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. Fastsettelse av honorarer
7. Fastsettelse av honorar til Valgkomiteen
8. Forslag om å åpne fellesvaskeriene på søndager.
9. Forslag om å utvide vasketid i fellesvaskeriene fra 3 til 4 timer.
10. Forslag om å bruke kantklippere ved klipping av gressplen inntil røttene på frukttrær og andre større trær på plenene, i stedet for å bruke de store gressklippetraktorene/maskinene.
11. Forslag om å bytte internett-leverandør
12. Regel vedrørende beplanting på fellesareal
13. Forslag til generalforsamlinger om vedtak til mulig oppgradering og istandsetting av tilfluktsrommene i Rabben Borettslag
14. Forslag om gjennomgang av hva fellesutgifter spesifikt går til
15. Forslag til generalforsamlingen 2025 fra styret, endringer og tillegg av husordensregel §2 dyrehold
16. Valg av tillitsvalgte
17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Arlid Rebbeng er valgt.

---

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 foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

---

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. 0082 Rabben borettslag.pdf
  - 2. 0082 Årsregnskap 2024 RABBEN BORETTSLAG.pdf
  - 3. 0082 Rabben Borettslag.pdf
  - 4. S-82 Årsrapport for 2024.pdf
- 

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 750 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 750 000.

---

Sak 7

## Fastsettelse av honorar til Valgkomiteen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen er foreslått til kr 10 000.

**Forslag til vedtak**

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 10 000.

---

Sak 8

## Forslag om å åpne fellesvaskeriene på søndager.

**Forslag fremmet av:**

Maja Heige

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er press på vasketidene etter arbeidsdag (17-20). Foreslår derfor å utvide til å kunne vaske på søndager. Hvis generalforsamlingen ønsker kan man vurdere å åpne kun fra kl. 11-18. Da blir det åpnet etter kirketid, og stenges på samme tid som lørdager.

**Styrets innstilling**

Fellesvaskeriene har allerede relativt vide åpningstider og styret støtter ikke en ytterligere utvidelse av disse. Det bør også vises/hensyntas til de andelseierne som har sine leiligheter rett over våre vaskerier.

**Forslag til vedtak**

Åpne vaskeriene på søndager fra kl. 11-18.

---

Sak 9

## Forslag om å utvide vasketid i fellesvaskeriene fra 3 til 4 timer.

**Forslag fremmet av:**

Maja Heige

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Den nye tørketrommelen i fellesvaskeriet i Mellombølgen 68 tørker saktere enn den forrige, og er betraktelig mindre i størrelse, dette gjør det vanskelig å få tørket ferdig 2 maskiner klesvask innen 3 timer. Regner med at det er tilsvarende tørkemaskiner i alle vaskeriene, eller at det er denne modellen som vil bli kjøpt inn

ved utskifting av gamle. Foreslår derfor å utvide tørketiden i fellesvaskeriene fra 3 til 4-timers bolker. Eks. 9-13, 13-17, 17-21. (Velger å beholde fra kl. 17 og heller utvide til 21, da mange ikke er ferdig på jobb og hjemme til kl. 16.) Man får redusert antall bolker per dag, men kan bli ferdig med 2 vaskemaskiner per bolk.

#### **Styrets innstilling**

Å endre tidssloten til 4 timer vil innebære færre økter med vaskemulighet og dermed begrense antall beboere som kan benytte vaskeriet gjennom uka. Dette ønsker ikke styret å støtte.

#### **Forslag til vedtak**

Forslag om å utvide vasketid i fellesvaskeriene fra 3 til 4 timer.

---

Sak 10

### **Forslag om å bruke kantklippere ved klipping av gressplen inntil røttene på frukttrær og andre større trær på plenene, i stedet for å bruke de store-gressklippetraktorene/maskinene.**

Forslag fremmet av:

Maja Heige

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I dag kjøres det over røttene med de tunge maskinene, og ofte helt inntil trestammen. Røttene blir ødelagt over tid av denne bruken, og dermed trærne, og de dør raskere. Noen ganger har også trestammen blitt skadet av maskinen. Man ser allerede at flere av de eldre frukttrærne er påvirket. Kantklippere brukes i dag ved brostenskantene rundt plenene, og ved beddene foran blokkene, foreslår derfor å bruke kantklippere rundt røttene og stammene for å bevare alle de fine trærne vi har i borettslaget.

#### **Styrets innstilling**

Styret er av den oppfatning at dette forslaget ikke hører hjemme på en generalforsamling, og bør kunne løses ved en nær dialog med vår vaktmestertjeneste.

#### **Forslag til vedtak**

Forslag om å bruke kantklippere ved klipping av gressplen inntil røttene på frukttrær og andre større trær på plenene, i stedet for å bruke de store gressklippetraktorene/maskinene.

Sak 11

## Forslag om å bytte internett-leverandør

Forslag fremmet av:

Maja Heige

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har vært problemer med Telia hos flere personer i borettslaget, blant annet med ustabilitet på nett, signalfeil og nedetid. Det har vært problemer med dette i flere år.

Flere har vært i kontakt med Telia og fått beskjed om å bytte utstyr, uten at dette har hjulpet, eller at det er signalfeil hos dem. Telia sliter også med at flere laster ned samtidig, fordi de bruker eldre teknologi (hybridfiber).

Telia, som tidligere var Get, har slitt mye, og har historisk ligget lavt i kundetilfredshet.

Telia kommer ut på bunn i en stor undersøkelse fra 2023. Foreslår derfor at vi finner en ny leverandør, f.eks. Obos opennet, eller tilsvarende som kan levere fiber og fortsatt er konkurransedyktige på pris

### Styrets innstilling

Dessverre kan vi ikke bare bytte leverandør da vi har en 3 års avtale med Telia Norge AS som utløper den 01.06.2026. Vi henter alltid inn anbud/tilbud fra flere leverandører ifbm forhandlinger av nye avtaler av 3 års varighet, dette kommer også til å skje ved neste forhandling av ny avtale.

### Forslag til vedtak

Bytte internett-leverandør.

---

Sak 12

## Regel vedrørende beplanting på fellesareal

Forslag fremmet av:

Per Kristian Brastad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1. Ved utskifting av busker ved/rundt veranda må det være enighet mellom beboer og styre om hvilke type busk/plante som plantes, styre kan ikke ensidig bestemme hva slags busk/plante plantes rundt andelseiers balkong.

2. Andelseiere som har fått busker/planter byttet i siste plante prosjekt som ikke er fornøyd med de nye planter kan kreve styret replanter samme type busk/plante som de har fjernet uten ekstra kostnad.

### Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot dette forslaget, det kan ikke være slik at hver enkelt andelseier skal kunne få bestemme hva som skal plantes på borettslagets ulike fellesområder, og/eller at det skal være avstemninger i slike saker. Da vil vi risikere å få svært mange varianter av planter i borettslaget fattet på den enkelte andelseiers ønske og smak, dette må styret kunne i samråd med fagpersoner selv fatte avgjørelser omkring.

Styret ser det fordelaktig at det er en helhetlig plan rundt beplantning i borettslaget.

#### Forslag til vedtak

Ny beplantnings regel.

---

Sak 13

### **Forslag til generalforsamlinger om vedtak til mulig oppgradering og istandsetting av tilfluktsrommene i Rabben Borettslag**

Forslag fremmet av:

Hans Øyvind Nilsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei styret!

Her kommer et forslag til den ordinære generalforsamlingen 2025!

#### Tittel

Forslag til generalforsamlingen om vedtak til mulig oppgradering og istandsetting av tilfluktsrommene i Rabben borettslag

#### Bakgrunn

Det er økende uro i verden, og våre egne myndigheter har bedt befolkningen bygge beredskap. Regjeringen har også foreslått en forskriftsendring som krever at alle nye bygg skal ha tilfluktsrom. Rabben borettslag har allerede tilfluktsrom, men disse ble bygget på 1950-tallet og trenger oppgradering for å møte dagens krav.

#### Forslag:

Styret henter inn nødvendig teknisk ekspertise, for eksempel fra OBOS, for utarbeidelse av en rapport. Denne kan inneholde ulike momenter, men bør som minstekrav inneholde en teknisk vurdering av tilstanden til tilfluktsrommene slik de fremstår i dag. Den bør inneholde en plan for hvordan borettslaget kan bringe rommene opp til et funksjonelt nivå etter dagens krav. Den bør også inneholde en kalkyle med ett eller flere alternative planer for hvordan dette kan gjøres. For eksempel om det er mulig og hensiktsmessig å inkludere basale nødvendigheter som lys, tepper, madrasser, toalettmuligheter med skjerming, vann og lignende tilgjengelig i rommene.

#### Begrunnelse:

En oppgradering av tilfluktsrommene vil sikre at de er funksjonelle og trygge i tilfelle de må tas i bruk. Dette vil øke sikkerheten og tryggheten for alle beboere i borettslaget.

#### Økonomiske konsekvenser:

Kostnaden for vurderingen og oppgraderingen vil bli estimert av den tekniske ekspertisen som hentes inn. Styret vil presentere et detaljert kostnadsoverslag basert på denne vurderingen, inkludert mulig låneoptak.

Hans Øyvind Nilsen

#### Styrets innstilling

Styret har forståelse for bakgrunnen til dette forslaget, men kan bare forholde seg til og ta ansvar for å innhente en oversikt til hva lovverket og forskrifter sier ifbm vedlikehold av tilfluktsrom som ligger på borettslagets område.

Styret ved vaktmestertjenesten forholder seg følgelig til gjeldende lovverk.

Det er ingen tvil om at dette forslaget vil medføre endringer som vil utløse store kostnader, og som vil måtte dekkes inn av økte felleskostnader for den enkelte andelseier.

#### Forslag til vedtak

Vedtak om mulig oppgradering og istandsetting av tilfluktsrommene i Rabben Borettslag

---

Sak 14

### Forslag om gjennomgang av hva fellesutgifter spesifikt går til

Forslag fremmet av:

Kirsti Jensen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husleien er høy og jeg ønsker en gjennomgang av hva fellesutgifter spesifikt går til. I Steinspranget 66/68 går bl.a tørketrommel i timevis m/tørt tøy, og ingen har satt seg opp.

Jeg har vaskemaskin og er ikke interessert i å betale for det. Bl.a i forhold til det bør finnes en annen løsning.

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot dette forslaget.

Husleien består av 2 deler. De faktiske felleskostnadene og kapitalkostnader

- Fellesutgifter er lån, forsikring, TV/bredbånd, kommunale avgifter, lønn vaktmester, felles strøm, faste avtaler borettslaget har f.eks grøntområder, skadedyrbekjempelse etc. etc.
- Kapitalkostnader er renter og avdrag på boligens andel av borettslagets felles lån. Renten på felleslånet er flytende. Det betyr at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke størrelsen på kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene.
- Beboere i Steinspranget 66/68 dekker selv kostnader til varmtvann og varme og ligger som en egen post på husleieblanketten kalt brenselstillegg. Hver enkelt beboer belastes med et a, konto beløp hver måned.
- Når det gjelder felleskostnadene til leilighetene i Steinspranget 66/68 så er de noe høyere enn for de resterende leilighetene i borettslaget. Dette skyldes at bygget sto ferdig først i 1961 med innflyttelse i januar 1962, og dermed hadde høyere byggekostnader enn byggene som ble ferdigstilt i 1956. I tillegg har man oppvarming via fellesanlegg samt drift og vedlikehold av 2 heiser.
- Fordelingsnøkkel ble fastsatt i 1961. Brenselstillegget ble innført for høyblokka i 1968.

- Beløpet har variert kraftig gjennom tiden da det følger markedet.
- Styret i borettslaget er opptatt av å holde felleskostnadene så lave som mulig, men vi er nødt til å ta de nødvendige grepene for å ha kontrollen på likviditeten i borettslaget.

#### Forslag til vedtak

Forslag om gjennomgang av hva fellesutgifter spesifikt går til.

---

Sak 15

### Forslag til generalforsamlingen 2025 fra styret, endringer og tillegg av husordensregel §2 dyrehold

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I tillegg til endringer/presiseringer i vår husordensregel §2 dyrehold punkt 6 og 7, gjøres det presiseringer/endringer i "søknad om dyrehold" samt at det legges ved et nytt vedlegg "Regler for dyrehold i Rabben borettslag".

#### Forslag til vedtak

Endringer/tillegg i Husordensregel §2 punkt 6 og 7 samt tilleggsdokument, godkjennes.

#### Vedlegg

5. 0082 Rabben Borettslag - Husordensregler NY Versjon.pdf

---

Sak 16

### Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til generalforsamling 2025 Rabben brl

Valgkomiteen ønsker å innstille samtlige som sitter i dag til å ta gjenvalg en ny periode. Dette begrunner bli med at det sitter en enormt verdifull kompetanse og styrker det nåværende styret, og med den situasjonen samfunnet er i i dag, med økonomisk vanskelige tider i tillegg til krig så ønsker vi et stabilt og trygt styre i Rabben.

Vi ønsker også at de to varamedlemmene får forlenget tillit, og setter det som en forventning og en forutsetning at det nåværende styret i kommende periode sørger for en kompetanseoverføring, slik at vi ikke risikerer at over 50% av styret går av i en og samme periode, slik all kompetanse og erfaring som sitter i nåværende styre går tapt. Valgkomiteen har dessverre ikke fått snakket med Marcus om han er interessert i dette, når vi forsøkte å ringe og sende sms den 01.04.25, men siden han har sagt seg villig til å bli en del av styret, så håper vi også at han kunne tenke seg fornyet tillit som vara i kommende periode.

Når det gjelder valg av delegerte til OBOS's generalforsamling så er vi av den oppfatning at styret selv er kapable til å sende de to som eigner seg best til dette.

Valgkomiteen har i år bestått av 3 medlemmer, men kun 2 av oss har vært tilgjengelige. Vi som har vært tilgjengelige kan stille oss til dispensasjon for 1 år til, dersom det ikke er noen andre som ønsker seg dette vervet fo kommende år. Vi la vår tillit til at det var minst 1 med erfaring som satt i valgkomiteen, og ønsker ikke å sette noen i samme posisjon til neste år, så vi ønsker 1 medlem til inn. Nicolai Gunneng har sagt ja til dette.

Julian Cherkawi og Marie Hvistendahl fortsetter.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Geir Jansen  
Valgkomiteens innstilling.

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dag Oddvar Nygaard  
Valgkomiteens innstilling.
- Jarl Hole  
Valgkomiteens innstilling.

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marcus Tellugen Kristoffersen  
Valgkomiteens innstilling.
- Snorre Nygaard Haabeth  
Valgkomiteens innstilling.

**Valg av 3 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Julian Cherkawi
- Marie Hvistendahl
- Nicolai Gunneng

---

Sak 17

### **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:

- Geir Jansen
- Jarl Hole

**Valg av 2 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Christian Olsson
  - Guro Juul Andersen
-



Til generalforsamlingen i Rabben borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 0002 Rabben borettslag.pdf



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 avvirket.

### 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, 24. april 2025  
**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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>8 988 097</b>	<b>6 839 128</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 489 923	5 434 292
Tilbakeføring av avskrivning	14	191 157	197 856
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 966 093	-3 217 924
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	0	-248 827
Innsk. øremerk. bankkto		-21 892	-16 428
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-1 306 905</b>	<b>2 148 969</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>7 681 191</b>	<b>8 988 097</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	9 452 988	9 842 488
Kortsiktig gjeld	-1 771 797	-854 392
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>7 681 191</b>	<b>8 988 096</b>

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		4 981 356	4 647 237	4 826 916	4 959 660
Innkrevde felleskostnader	2	20 270 306	19 357 098	20 203 084	21 218 340
Antenneanlegg		106 063	101 937	100 000	100 000
Andre inntekter	3	807 700	604 563	35 000	35 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>26 165 425</b>	<b>24 710 835</b>	<b>25 165 000</b>	<b>26 313 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-574 205	-767 810	-1 110 000	-641 000
Styrehonorar	5	-656 040	-650 000	-650 000	-750 000
Avskrivninger	14	-191 157	-197 856	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-26 375	-23 375	-28 000	-29 000
Andre honorarer		0	-50 000	0	-9 000
Forretningsførerhonorar		-418 200	-397 150	-421 000	-442 000
Konsulenthonorar	7	-121 749	-258 839	-130 000	-130 000
Kontingenter		-101 700	-100 600	-101 000	-101 000
Drift og vedlikehold	8	-6 867 333	-2 908 655	-3 715 000	-6 816 000
Forsikringer		-873 272	-832 764	-900 000	-1 049 000
Festeavgift		-9 416	-9 416	-10 000	-10 000
Kommunale avgifter	9	-4 972 747	-4 212 673	-4 946 000	-5 664 000
Energi/fyring		-428 409	-407 785	-800 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 510 888	-2 568 122	-2 600 000	-2 600 000
Andre driftskostnader	10	-1 843 232	-1 741 795	-2 016 000	-2 125 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-19 594 722</b>	<b>-15 126 839</b>	<b>-17 627 000</b>	<b>-21 166 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>6 570 703</b>	<b>9 583 996</b>	<b>7 538 000</b>	<b>5 147 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	248 827	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>6 570 703</b>	<b>9 832 823</b>	<b>7 538 000</b>	<b>5 147 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	325 737	161 548	0	0
Finanskostnader	12	-5 406 517	-4 560 079	-5 541 000	-5 222 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-5 080 780</b>	<b>-4 398 531</b>	<b>-5 541 000</b>	<b>-5 222 000</b>
<b>ARSRESULTAT</b>		<b>1 489 923</b>	<b>5 434 292</b>	<b>1 997 000</b>	<b>-75 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		-11 120 754	0		
Reduksjon udekket tap		12 610 677	0		
Til annen egenkapital		0	5 434 292		

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

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	72 051 315	72 051 315
Tomt		6 217 130	6 217 130
Andre varige driftsmidler	14	1 632 500	1 823 657
Miljøbankkonto, øremerket		176 450	775 607
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>80 077 396</b>	<b>80 867 709</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		664 330	627 722
Andre kortsiktige fordringer	15	32 954	42 744
Energiavregning	16	0	194 355
Driftskonto OBOS-banken		9 877	2 061 415
Skattetrekkskonto OBOS-banken		31 909	31 600
Sparekonto OBOS-banken		8 521 009	6 716 269
Innestående i andre banker		192 909	168 384
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>9 452 988</b>	<b>9 842 488</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>89 530 384</b>	<b>90 710 197</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 503 * 100		50 300	50 300
Opptjent egenkapital	17	-11 120 754	-12 610 677
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-11 070 454</b>	<b>-12 560 377</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	96 083 617	99 049 710
Borettsinnskudd	19	2 610 000	2 610 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	135 423	756 472
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>98 829 040</b>	<b>102 416 182</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 568 739	700 812
Skyldige offentlige avgifter	21	47 245	54 777
Påløpte renter		28 525	28 955
Påløpte avdrag		0	-352
Energiavregning	16	62 190	0
Annen kortsiktig gjeld	22	65 099	70 200
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 771 797</b>	<b>854 392</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>89 530 384</b>	<b>90 710 197</b>

Pantstillelse	23	126 708 300	126 708 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.04.2025  
Styret i Rabben Borettslag

Geir Jansen /s/

Dag Odvar Nygaard /s/

Christian Olsson /s/

Guro Juul Wikström /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.

**INNETEKTER**

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	19 528 476
Parkeringsleie	489 600
Lokaler	170 646
Framleietillegg	154 140
Leietillegg for påbygg	4 308
Diverse	204
Kapitalkostnader på IN-lån	4 964 124
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	17 232
Overført til kapitalkostnader	-4 981 356
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>20 347 374</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Forretningslokale	-75 975
Parkering	-1 093
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>20 270 306</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	39 250
Miljøfond	728 450
Nøkler	14 200
Utleie	3 000
Vaskerikort	22 800
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>807 700</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-521 040
Overtid	-17 681
Påløpte feriepenge	-65 099
Arbeidsgiveravgift	-155 803
Pensjonskostnader innskudd	-13 734
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-587
Yrkesskadeforsikring	-1 250
Refusjon sykepenge	210 482
Bedriftshelsetjeneste	-4 686
Arbeidsklær	-4 808
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-574 205</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 656 040.

Av disse er kr 6 040 gitt i gavekort til to medlemmer av valgkomitéen.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 7 047, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 26 375.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-40 469
OBOS Prosjekt AS	-27 662
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-53 618
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-121 749</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Front Entreprenør AS	-2 450 563
Tronslien AS	-1 568 176
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 018 739</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-886 474
Drift/vedlikehold VVS	-155 292
Drift/vedlikehold elektro	-262 579
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 264 540
Drift/vedlikehold heisanlegg	-85 042
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-64 059
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-71 323
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	39 714
Egenandel forsikring	-59 000
Kostnader dugnader	-40 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-6 867 333</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-3 731 680
Feieavgift	-12 512
Renovasjonsavgift	-1 228 554
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-4 972 747</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-108 189
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 333
Driftsmateriell	-2 512
Lyspærer og sikringer	-7 766
Vaktmestertjenester	-557 499
Renhold ved firmaer	-698 806
Andre fremmede tjenester	-168 838
Trykksaker	-43 712
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 839
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-11 564
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 047

Andre kontorkostnader	-62 790
Telefon, annet	-8 097
Drivstoff biler, maskiner osv.	-22 600
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-127 772
Bank- og kortgebyr	-3 739
Velferdskostnader	-5 129
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 843 232</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 587
Renter av sparekonto i OBOS-banken	316 150
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>325 737</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-1 107 029
Renter og gebyr på lån HANBA4	-1 175 078
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-3 123 985
Renter på leverandørgjeld	-425
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-5 406 517</b>

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

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

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**

Gressklipper nr. 2	
Tilgang 2021	573 750
Avskrevet tidligere	-245 892
Avskrevet i år	-81 964
	245 894
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	-24 376
	1
Tørketrommel	
Tilgang 2019	22 300
Avskrevet tidligere	-20 070
Avskrevet i år	-2 229
	1
Avfallsanlegg	
Tilgang 2014	1 750 000
Avskrevet tidligere	-700 000
Avskrevet i år	-70 000
	980 000
Garasjer vaktmestere	
Tilgang 2006	924 089
Avskrevet tidligere	-480 526
Avskrevet i år	-36 964
	406 599
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1 632 500</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-191 157</b>
<b>NOTE: 15</b>	
<b>ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	
Avregningskonto IN	32 954
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>32 954</b>
<b>NOTE: 16</b>	
<b>ENERGIAVREGNING</b>	
<b>INNETEKTER</b>	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-775 680
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-775 680</b>
<b>KOSTNADER</b>	
Strøm	519 136
Avregning tidligere år	194 355
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>713 491</b>
<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-62 190</b>

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts 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 enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 17**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Opptjent egenkapital	-11 690 490
Egenkapital fra IN tidligere	783 543
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-213 807
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-11 120 754</b>

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: 18**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017	-24 530 000
Nedbetalt tidligere	4 229 192
Nedbetalt i år	648 445
	-19 652 363

Handelsbanken

Opprinnelig 2022

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

-22 000 000
565 387
460 277
-20 974 336

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2011	-77 052 000
Nedbetalt tidligere	18 954 168
Nedbetalt i år	1 857 371
Nedbetalt tidligere, IN	783 543
Nedbetalt i år, IN	0

-55 456 918

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-96 083 617</b>
------------------------------------	--------------------

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd	-2 611 500
Korrigert innskudd 2001	1 500

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-2 610 000</b>
----------------------------	-------------------

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-135 423
-------------------------	----------

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-135 423</b>
-----------------------------------	-----------------

**NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-31 909
Skyldig arbeidsgiveravgift	-15 336

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-47 245</b>
---	----------------

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-65 099
-------------	---------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-65 099</b>
-----------------------------------	----------------

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 610 000
Pantelån	96 083 617
Beregnete IN-forpliktelser	569 736
<b>TOTALT</b>	<b>99 263 353</b>

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

Bygninger	72 051 315
Tomt	6 217 130
<b>TOTALT</b>	<b>78 268 445</b>

# 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 (boret) 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 én 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 én 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) Neker 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 én 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 husstandsfelleskap 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. Boret 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 én 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 befarung 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 kameraovervåking av borettslagets heiskuper/rom.

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

Alle kameraovervåkinger 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 overvåking. 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 karmen knyttet til boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting 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 karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 insekter 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 utskifting av termoruter, og ytterdører til bygningen og reparasjon eller utskifting 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 én 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 beslattes 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én 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 framtrædende 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.



## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Geir Jansen	Mellombølgen 147
Nestleder	Jarl Hole	Mellombølgen 76
Styremedlem	Guro Juul Andersen	Mellombølgen 66
Styremedlem	Dag Odvar Nygaard	Steinspranget 48
Styremedlem	Christian Olsson	Kvartsveien 14
Varamedlem	Snorre Haabeth	Steinspranget 62
Varamedlem	Marcus Tellugen Kristoffersen	Mellombølgen 70

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Geir Jansen Mellombølgen 147  
Christian Olsson Kvartsveien 14

Varadelegert

Jarl Hole Mellombølgen 76  
Guro Juul Andersen Mellombølgen 66

### Valgkomiteen

Jonas Knutsen Mellombølgen 64  
Marie Synnøve Hvistendahl Kvartsveien 4  
Julian Vilendius Cherkawi Steinspranget 59

### Generelle opplysninger om Rabben Borettslag

Borettslaget består av 503 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Rabben Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 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 (boret), 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](http://vibbo.no/rabben), i kontortiden selges det nøkler, vaskekort og vasketid.

Styrets e post adresse er [styret@rabbenborettslag.no](mailto: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](mailto:oef@obos.no)

Siden forrige årsmøte/generalforsamling, har styret avholdt 14 styremøter. Styret har videre i 2024 behandlet 274 saker mot 250 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 2024 har Jako AS montert opp en ny kortautomat av typen Card 4 i vaskeriet i Steinspranget 66/68 samt utført diverse reparasjoner av maskiner mm i våre vaskerier.

#### Asfaltering og vedlikeholdsarbeider utført av Tronslien AS

Det har blitt utført reparasjonsarbeider i områder rundt inngangspartier til oppganger, asfaltert og satt opp 12 nye sykkelstativer på enkelte adresser i Mellombølgen, Steinspranget og Kwartsveien. Samt montert opp en mur av granitt ifbm ny terrengtrapp + et sikringsgjerde ved Kwartsveien 10/12 mm.

#### 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.

#### Slutføring av nye støttemurer/utbedring av eksisterende støttemurer i borettslaget

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

## **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 kostnadskrevenende 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.

Slutføring 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 2024**

Vi fikk 41 nye andelseiere i vårt borettslag i løpet av 2024 og ønsker alle hjertelig velkommen.

### **Ny leietaker av forretningslokale i Steinspranget 52 fra 01.07.2024**

Vår nye leietaker av vårt forretningslokale og lagerrom i Steinspranget 52 fra den 01.07.2024 er ECO 3 Gruppen AS.

### **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 426,- pr.mnd og den inngåtte avtalen finner dere på [vibbo.no/rabben](http://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. Andelseiere 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 sykkelkur, 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 å finne en løsning på vår sykkelparkering.

Styret har prøvd å montere en sykkelkur type i trappene ned til kjellernivå, men dette fungerte ikke optimalt, og har derfor remontert disse og vil se på andre løsninger.

### **Økning av felleskostnadene med 4 % fra 01.01.2025**

Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 4 % fra 01.01.2025. Dette er i tråd med forventede kostnader for 2025.

Men styret tar forbehold om ytterligere økning av felleskostnadene senere i 2025 blant annet for at vi må rehabilitere våre skorsteiner/pipelep mm. Viser for øvrig til skriv datert den 22.11.2024 «varsel om endring av felleskostnader fra 01.01.2025» som ble sendt ut til alle våre andelseiere.

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.

### **Renter på våre lån i Handelsbanken i perioden 02.02.2024 til 17.03.2025**

Borettslaget har flytende rente på sine lån i handelsbanken og styret er opptatt hele tiden å sikre de beste rentevilkårene for å minimere kostnadene for andelseierne. I perioden 02.02.2024 til 10.03.2025 har renten gått ned fra 5,80 % til 5,40 %.

### **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 tomte 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**

Søppelrommene kan benyttes av andelseiere til oppbevaring av barnevogner, rullatorer og sykler. All oppbevaring 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 suppleringsskimming 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 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](http://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](mailto: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 er mellom kl.10 – 11.00 mandag - fredag der andelseierne kan treffe vaktmester på vaktmesterkontoret i Kvartsveien 12.

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 mandag til fredag mellom klokken 07.00 og 15.00. Vaktmester kan også kontaktes på e postadresse: [vaktmester@rabbenborettslag.no](mailto: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 styrerrommet. Mer informasjon finner du på våre hjemmesider [vibbo.no/rabben](http://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](mailto:post@absoluttlaas.no) eller mobilnr. 907 22 545.

Følgende krav stilles til postkasseskilt:

- Leilighetsnummer (Inr.) - eksempelvis Inr.1010, Inr.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 vederlagsfritt ved henvendelse til vaktmestertjenesten.

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

Nøkler til fellesdørene kan kjøpes for kroner 800,-. Prisene kan variere avhengig av innkjøpspris.

Låssylinder og nøkler til vaskeritavlene fås ved henvendelse til Jako AS på telefon 22 80 62 00/22 80 20 20 eller epost: [post@jako.no](mailto:post@jako.no) - Andelseier må selv bekoste disse. NB! Ved bestilling må det opplyses om leilighetsnummer(Inr.) som skal fremkomme på låssylinderen.

### **Fellesvaskerier**

Det er flere fellesvaskerier i borettslaget. Disse ligger i Kwartsveien 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](http://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](http://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)/Kjærstad Transport AS 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 Phm Skadedyrkontroll AS 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 Jako AS for vedlikehold/reparasjoner og kjøp av vaskemaskiner mm. 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,

låsylinder 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 andelseiere/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 tillegg 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](mailto: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](http://vibbo.no/rabben) under «temaer» og punktet «dyrehold» og/eller ved et besøk på vårt styrerom i Mellombølgen 147 annen hver mandag.

Det minnes for øvrig 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](mailto: 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](http://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 2025 kr.426,- 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](http://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 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](http://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 godkjenning av bruker/eier. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS eller på e postadresse: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

For nærmere regulering kan man lese borettslagets vedtekter og Borettslagslova, <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](http://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 sløkkeutstyr 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 at 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 kjørereglene og at de følges.

### **Større vedlikehold og rehabilitering:**

2024 Det har blitt montert en ny Card 4 betalingsautomat i vaskeriet i Steinspranget 66/68. Utført av Jako AS.

Montert en ny terrengtrapp av granitt med 2 galvaniserte håndløpere og asfaltert samt montert ett sikringsgjerde ifbm trappen v/Kvartsveien 10/12 mm. Utført av Tronslien AS.

Nye støttemurer – Lav mur ved gavl/innkjøring til Kvartsveien 14, lav mur i bakkant av fortau utenfor Kvartsveien 12. Utført av Tronslien AS.

Utbedret eksisterende støttemurer ved krysset Mellombølgen/Steinspranget og nødvendig fallsikring samt omlegging av hele muren samt nødvendig fallsikring ved Steinspranget 44. Utført av Tronslien AS.

Feiing og videokontroll av resterende 104 skorsteiner/pipeløp ble utført av Feie og Tilsynstjenester AS i perioden oktober/desember (det ble det utført feiing/videokontroll og rehabilitering av 4 skorsteiner/pipeløp i Kvartsveien 3 i august 2023. Utført av Pipe Eksperten AS).

Utskifting og montering av nye sot/feieluker på grunn av enten feil monterte samt ikke lovlige mål/dimensjoner, ikke lovlige eller at sot/feielukene ikke kunne finnes ved befaring i loftsleilighetene av ulike årsaker på adressene i Mellombølgen 64, 68, 72, 76, 147 og 155 – Steinspranget 55 og 67 – Kvartsveien 14 (montering av sot/feieluker i Kvartsveien 8 og 10 gjenstår, men vil bli utført på et senere tidspunkt).

Det er blitt byttet ut defekte elektriske avtrekksvifter på pipeløp med nye i Mellombølgen 70,147 og 151. I tillegg har tette elektriske avtrekksvifter blitt rensert og rengjort/smørt opp, det har også blitt montert et stort antall «kaielister/kråkelister på skorsteiner/pipeløp for å forhindre at det bygges «fuglereir» og/eller at det skal falle andre gjenstander ned i skorsteinene/pipeløpene.

Ferdigstillelse av utskifting av ødelagte teglsteiner i en del fasadevegger og balkong boder i hele borettslaget. Utført av Front Entreprenør AS.

Rehabilitering/ombygging av tak over inngangspartier/søppelrom samt utskifting av lysarmaturer i adressene Mellombølgen 74 og 147 samt Kvartsveien 4. Utført av Front Entreprenør AS.

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/fuksikring 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 overtakelsesprotokoll datert 05.07.2018 for slutføring 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 (omteking av tilsammen 13 blokker).

Det er også slutført 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 slutført 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  
Utskifting av inngangsdører og dører til tekniske rom  
Oppussing av toalett i utleielokale  
Utskifting 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](http://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 belegget på balkonger i høyblokka.
- 2003 Ferdigstilt renovering av alle balkonger.
- 2002 Nytt port-telefonanlegg.  
 Nye balkongtak.
- 2001 Beslått piper.
- 1999 Rehabiliterert 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 2024**

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

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

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

### **Avvik**

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert og skyldes overføring fra Miljøfond i forbindelse med benkar og sten med duk under balkonger total overføring kr 728 450

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettert og skyldes kostnader til Front og Tronslien A/S i forbindelse med pågående prosjekt.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes «rente-buffer» avsatt i fjor.

### **Resultat**

Årets resultat kr 1 489 923 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

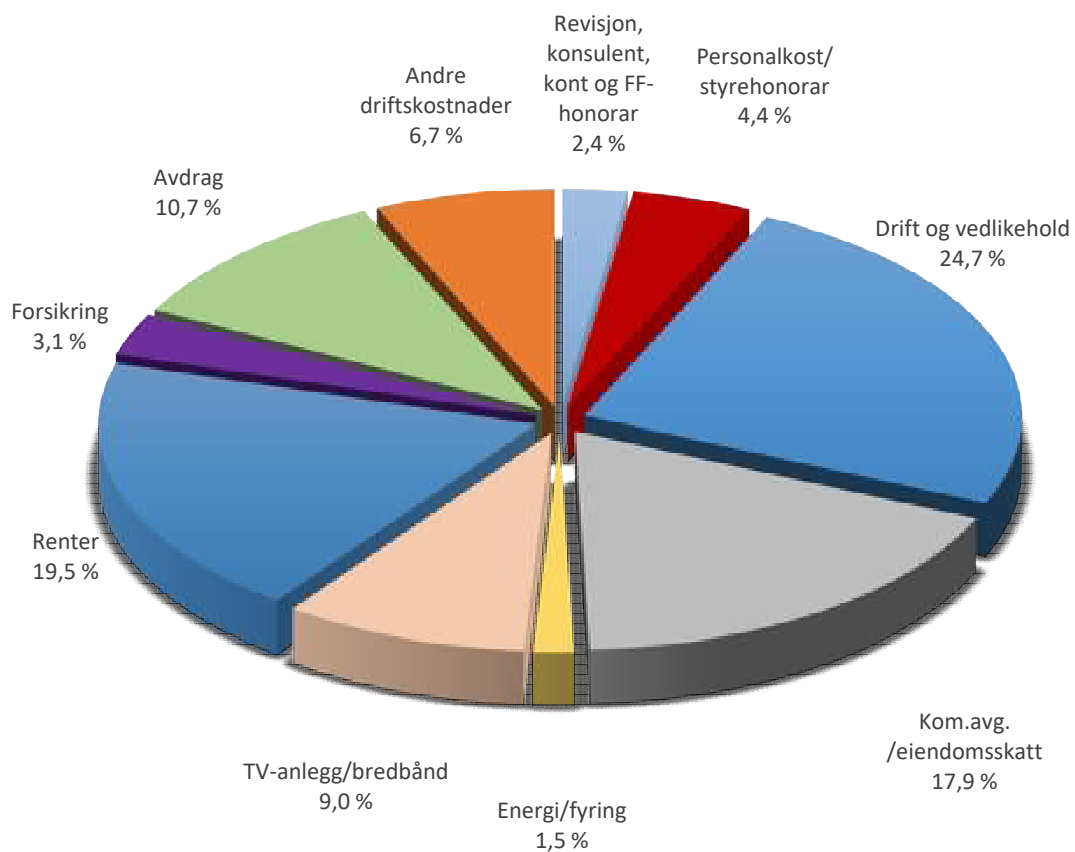
### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2024 ble det ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler kr 7 681 191 (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 2024



## Solgte boliger i Rabben borettslag i 2024

Antall rom	Antall solgte	Gjennomsnittspris
1	9	3 445 148
2	24	4 230 320
3	18	4 551 202
4	1	5 439 491
<b>Totalt</b>	<b>52</b>	<b>4 228 753</b>

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 6 816 000 til generelt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har økt de seneste årene.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

### 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 54,9 millioner (IN-lån) med en flytende rente på 5,5%. Det andre har en gjenværende hovedstol på 19,5 millioner, med en rente på 5,5%. Og det tredje har en hovedstol på 20,9 millioner, med rente på 5,5%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 er beregnet til kr 442 000 inkl. mva. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2025.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 4% økning av felleskostnadene fra 01.01.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

---

# HUSORDENSREGLER for RABBEN BORETTSLAG

Org.nr 948776812

Sist endret på ordinær generalforsamling ~~15.05.2024~~ **07.05.2025**

## 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](http://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](http://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 henses 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 **13** ). Deretter skal søknad om dyrehold sendes til styret (se side **11/12**). 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. 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.
5. 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.
6. Det er ikke lov til å holde mer enn 1 hund/**katt** pr. leilighet.
7. **Brudd på bestemmelsene om dyrehold likestilles med brudd på husordensreglene.**

### **§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 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 styret. 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 (Inr), telefon og epost
- Navn på påklagede, adresse og leilighetsnummer (Inr. 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 rengjøringssselskap, 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 godkjenning 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 borettslagslova §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 lufterventiler 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 godkjenning 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 forsikringssselskap. 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 brannslukningsapparatet 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. Lufthing og tørking av tøy i vinduer er ikke tillatt. Balkonger må ikke nyttes til lufthing eller banking av tøy eller sengeklær, slik at det virker skjæmmende.
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 parabolantennener. 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 branddør 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 iht. 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 tillatt å montere kattetrappes 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, 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~~ **07.05.2025** 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 karmen, 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.
8. **Regler for dyrehold i Rabben Borettslag ligger vedlagt.**

....., 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 .....

.....

**REGLER FOR DYREHOLD I RABBEN BORETTSLAG:**

- 1.) Hundehold er tillatt. Det er kun tillatt med innekatt.  
Med dette menes en katt som er tilpasset inneliv og som ikke går ute.
- 2.) Det er kun tillatt med en hund eller en katt per husstand.
- 3.) Det henstilles til alle dyreeiere spesielt å holde dyr borte fra barnas lekeplasser/sandkasser i borettslaget. Lufting av dyr skal skje i bånd og ekskrementer skal fjernes omgående. Innenfor borettslagets område er det båndtvang hele året.
- 4.) Alle andelseiere/beboere er forpliktet til å melde seg til styret for registrering av deres hund/katt.
- 5.) Dyr må ikke forlates alene i leiligheten dersom den ikke er vant til å være alene.
- 6.) Alle dyr i borettslaget skal være merket (Id/chip).
- 7.) Styret skal godkjenne innekatt og hundehold. Tillatelsen gjelder kun for det dyret det er søkt om. Søknad om ny innekatt/hund skal skje ved fastsatt skjema og utfylles og sendes styret. Ved søknad fra bruker (leietaker) skal også andelseier skrive under på søknad. Søker skal informere andelseiere om at de kan henvende seg til styret innen frist som blir gitt for innsigelser mot dyrehold.
- 8.) Styret kan etter en konkret vurdering avslå søknaden eller trekke tilbake tillatelsen til dyreholdet, dersom dyreholdet medfører ulempe for andre andelseiere/beboere. Dette kan for eksempel gjelde allergi, lukt, støy, eller ekskrementer.
- 9.) Brudd på reglene om dyrehold anses som mislighold av leieforhold, og vil bli behandlet deretter. Ved vesentlig mislighold, kan borettslaget si opp andelseier/beboer/leietaker og sende salgspålegg av andel/leilighet.
- 10.) Opphør av dyreholdet skal meldes til styret.

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

## Protokoll til årsmøte 2025 for RABBEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948776812

Møtet ble avholdt 7. mai kl. 18:30, Storstua, Mellombølgen 45, 2 etg - Blåfjellet brl..

Antall stemmeberettigede som deltok: 46

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Arlid Rebbeng er valgt.

✓ 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 foreslått. Som protokollvitner ble Arnfinn Schjalm 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. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 750 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styrets godtgjørelse settes til kr 750 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag fra Kirsti Jensen. Styrets godtgjørelse settes til kr 650 000.

✗ Ikke vedtatt.

## 7. Fastsettelse av honorar til Valgkomiteen

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen er foreslått til kr 10 000.

Forslag til vedtak:

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 10 000.

✓ Vedtatt.

## 8. Forslag om å åpne fellesvaskeriene på søndager.

Fremmet av: Maja Heige

Det er press på vasketidene etter arbeidsdag (17-20). Foreslår derfor å utvide til å kunne vaske på søndager. Hvis generalforsamlingen ønsker kan man vurdere å åpne kun fra kl. 11-18. Da blir det åpnet etter kirketid, og stenges på samme tid som lørdager.

### Styrets innstilling

Fellesvaskeriene har allerede relativt vide åpningstider og styret støtter ikke en ytterligere utvidelse av disse. Det bør også vises/hensyntas til de andelseierne som har sine leiligheter rett over våre vaskerier.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

## 9. Forslag om å utvide vasketid i fellesvaskeriene fra 3 til 4 timer.


Fremmet av: Maja Heige

Den nye tørketrommelen i fellesvaskeriet i Mellombølgen 68 tørker saktere enn den forrige, og er betraktelig mindre i størrelse, dette gjør det vanskelig å få tørket ferdig 2 maskiner klesvask innen 3 timer. Regner med at det er tilsvarende tørkemaskiner i alle vaskeriene, eller at det er denne modellen som vil bli kjøpt inn ved utskifting av gamle. Foreslår derfor å utvide tørketiden i fellesvaskeriene fra 3 til 4-timers bolker. Eks. 9-13, 13-17, 17-21. (Velger å beholde fra kl. 17 og heller utvide til 21, da mange ikke er ferdig på jobb og hjemme til kl. 16.) Man får redusert antall bolker per dag, men kan bli ferdig med 2 vaskemaskiner per bolk.

#### Styrets innstilling

Å endre tidssloten til 4 timer vil innebære færre økter med vaskemulighet og dermed begrense antall beboere som kan benytte vaskeriet gjennom uka. Dette ønsker ikke styret å støtte.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

### 10. Forslag om å bruke kantklippere ved klipping av gressplen inntil røttene på frukttrær og andre større trær på plenene, i stedet for å bruke de store-gressklippetraktorene/maskinene.


Fremmet av: Maja Heige

I dag kjøres det over røttene med de tunge maskinene, og ofte helt inntil trestammen. Røttene blir ødelagt over tid av denne bruken, og dermed trærne, og de dør raskere. Noen ganger har også trestammen blitt skadet av maskinen. Man ser allerede at flere av de eldre frukttrærne er påvirket. Kantklippere brukes i dag ved brostenskantene rundt plenene, og ved beddene foran blokkene, foreslår derfor å bruke kantklippere rundt røttene og stammene for å bevare alle de fine trærne vi har i borettslaget.

#### Styrets innstilling

Styret er av den oppfatning at dette forslaget ikke hører hjemme på en generalforsamling, og bør kunne løses ved en nær dialog med vår vaktmestertjeneste.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

### 11. Forslag om å bytte internett-leverandør

Fremmet av: Maja Heige

Det har vært problemer med Telia hos flere personer i borettslaget, blant annet med ustabilitet på nett, signalfeil og nedetid. Det har vært problemer med dette i flere år.

Flere har vært i kontakt med Telia og fått beskjed om å bytte utstyr, uten at dette har hjulpet, eller at det er signalfeil hos dem. Telia sliter også med at flere laster ned samtidig, fordi de bruker eldre teknologi (hybridfiber).


Telia, som tidligere var Get, har slitt mye, og har historisk ligget lavt i kundetilfredshet.

Telia kommer ut på bunn i en stor undersøkelse fra 2023. Foreslår derfor at vi finner en ny leverandør, f.eks. Obos opennet, eller tilsvarende som kan levere fiber og fortsatt er konkurransedyktige på pris

#### Styrets innstilling

Dessverre kan vi ikke bare bytte leverandør da vi har en 3 års avtale med Telia Norge AS som utløper den 01.06.2026. Vi henter alltid inn anbud/tilbud fra flere leverandører ifbm forhandlinger av nye avtaler av 3 års varighet, dette kommer også til å skje ved neste forhandling av ny avtale.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

## 12. Regel vedrørende beplanting på fellesareal

Fremmet av: Per Kristian Brastad


1. Ved utskifting av busker ved/rundt veranda må det være enighet mellom beboer og styre om hvilke type busk/plante som plantes, styre kan ikke ensidig bestemme hva slags busk/plante plantes rundt andelseiers balkong.
2. Andelseiere som har fått busker/planter byttet i siste plante prosjekt som ikke er fornøyd med de nye planter kan kreve styret replanter samme type busk/plante som de har fjernet uten ekstra kostnad.

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot dette forslaget, det kan ikke være slik at hver enkelt andelseier skal kunne få bestemme hva som skal plantes på borettslagets ulike fellesområder, og/eller at det skal være avstemninger i slike saker. Da vil vi risikere å få svært mange varianter av planter i borettslaget fattet på den enkelte andelseiers ønske og smak, dette må styret kunne i samråd med fagpersoner selv fatte avgjørelser omkring.

Styret ser det fordelaktig at det er en helhetlig plan rundt beplanting i borettslaget.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

## 13. Forslag til generalforsamlinger om vedtak til mulig oppgradering og istandsetting av tilfluktsrommene i Rabben Borettslag

Fremmet av: Hans Øyvind Nilsen

Hei styret!

Her kommer et forslag til den ordinære generalforsamlingen 2025!

#### Tittel

Forslag til generalforsamlingen om vedtak til mulig oppgradering og istandsetting av tilfluktsrommene i Rabben borettslag

#### Bakgrunn

Det er økende uro i verden, og våre egne myndigheter har bedt befolkningen bygge beredskap. Regjeringen har også foreslått en forskriftsendring som krever at alle nye bygg skal ha tilfluktsrom. Rabben borettslag har allerede tilfluktsrom, men disse ble bygget på 1950-tallet og trenger oppgradering for å møte dagens krav.

#### Forslag:

Styret henter inn nødvendig teknisk ekspertise, for eksempel fra OBOS, for utarbeidelse av en rapport. Denne kan inneholde ulike momenter, men bør som minstekrav inneholde en teknisk vurdering av tilstanden til tilfluktsrommene slik de fremstår i dag. Den bør inneholde en plan for hvordan borettslaget kan bringe rommene opp til et funksjonelt nivå etter dagens krav. Den bør også inneholde en kalkyle med ett eller flere alternative planer for hvordan dette kan gjøres. For eksempel om det er mulig og hensiktsmessig å inkludere basale nødvendigheter som lys, tepper, madrasser, toalettmuligheter med skjerming, vann og lignende tilgjengelig i rommene.

#### Begrunnelse:

En oppgradering av tilfluktsrommene vil sikre at de er funksjonelle og trygge i tilfelle de må tas i bruk. Dette vil øke sikkerheten og tryggheten for alle beboere i borettslaget.

#### Økonomiske konsekvenser:

Kostnaden for vurderingen og oppgraderingen vil bli estimert av den tekniske ekspertisen som hentes inn. Styret vil presentere et detaljert kostnadsoverslag basert på denne vurderingen, inkludert mulig låneoptak.

Hans Øyvind Nilsen


#### Styrets innstilling

Styret har forståelse for bakgrunnen til dette forslaget, men kan bare forholde seg til og ta ansvar for å innhente en oversikt til hva lovverket og forskrifter sier ifbm vedlikehold av tilfluktsrom som ligger på borettslagets område.

Styret ved vaktmestertjenesten forholder seg følgelig til gjeldende lovverk.

Det er ingen tvil om at dette forslaget vil medføre endringer som vil utløse store kostnader, og som vil måtte dekkes inn av økte felleskostnader for den enkelte andelseier.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

## 14. Forslag om gjennomgang av hva fellesutgifter spesifikt går til

Fremmet av: Kirsti Jensen

Husleien er høy og jeg ønsker en gjennomgang av hva fellesutgifter spesifikt går til. I Steinspranget 66/68 går bl.a tørketrommel i timevis m/tørt tøy, og ingen har satt seg opp.

Jeg har vaskemaskin og er ikke interessert i å betale for det. Bl.a i forhold til det bør finnes en annen løsning.

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot dette forslaget.

Husleien består av 2 deler. De faktiske felleskostnadene og kapitalkostnader

- Fellesutgifter er lån, forsikring, TV/bredbånd, kommunale avgifter, lønn vaktmester, felles strøm, faste avtaler borettslaget har f.eks grøntområder, skadedyrbekjempelse etc. etc.

•


Kapitalkostnader er renter og avdrag på boligens andel av borettslagets felles lån. Renten på felleslånet er flytende. Det betyr at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke størrelsen på kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene.

- Beboere i Steinspranget 66/68 dekker selv kostnader til varmtvann og varme og ligger som en egen post på husleieblanketten kalt brenseltillegg. Hver enkelt beboer belastes med et a, konto beløp hver måned.
- Når det gjelder felleskostnadene til leilighetene i Steinspranget 66/68 så er de noe høyere enn for de resterende leilighetene i borettslaget. Dette skyldes at bygget sto ferdig først i 1961 med innflyttelse i januar 1962, og dermed hadde høyere byggekostnader enn byggene som ble ferdigstilt i 1956. I tillegg har man oppvarming via fellesanlegg samt drift og vedlikehold av 2 heiser.
- Fordelingsnøkkel ble fastsatt i 1961. Brenseltillegget ble innført for høyblokka i 1968.
- Beløpet har variert kraftig gjennom tiden da det følger markedet.
- Styret i borettslaget er opptatt av å holde felleskostnadene så lave som mulig, men vi er nødt til å ta de nødvendige grepene for å ha kontrollen på likviditeten i borettslaget.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Forslag om gjennomgang av hva fellesutgifter spesifikt går til.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Forslagsstiller trakk saken.

 Forslaget ble vedtatt

## 15. Forslag til generalforsamlingen 2025 fra styret, endringer og tillegg av husordensregel §2 dyrehold

I tillegg til endringer/presiseringer i vår husordensregel §2 dyrehold punkt 6 og 7, gjøres det presiseringer/endringer i "søknad om dyrehold" samt at det legges ved et nytt vedlegg "Regler for dyrehold i Rabben borettslag".

Forslag til vedtak:

Endringer/tillegg i Husordensregel §2 punkt 6 og 7 samt tilleggsdokument, godkjennes.

 Vedtatt.

## 16. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til generalforsamling 2025 Rabben brl

Valgkomiteen ønsker å innstille samtlige som sitter i dag til å ta gjenvalg en ny periode. Dette begrunner bli med at det sitter en enormt verdifull kompetanse og styrker det nåværende styret, og med den situasjonen samfunnet er i i dag, med økonomisk vanskelige tider i tillegg til krig så ønsker vi et stabilt og trygt styre i Rabben.

Vi ønsker også at de to varamedlemmene får forlenget tillit, og setter det som en forventning og en forutsetning at det nåværende styret i kommende periode sørger for en kompetanseoverføring, slik at vi ikke risikerer at over 50% av styret går av i en og samme periode, slik all

kompetanse og erfaring som sitter i nåværende styre går tapt. Valgkomiteen har dessverre ikke fått snakket med Marcus om han er interessert i dette, når vi forsøkte å ringe og sende sms den 01.04.25, men siden han har sagt seg villig til å bli en del av styret, så håper vi også at han kunne tenke seg fornyet tillit som vara i kommende periode.

Når det gjelder valg av delegerte til OBOS's generalforsamling så er vi av den oppfatning at styret selv er kapable til å sende de to som eigner seg best til dette.

Valgkomiteen har i år bestått av 3 medlemmer, men kun 2 av oss har vært tilgjengelige. Vi som har vært tilgjengelige kan stille oss til dispensasjon for 1 år til, dersom det ikke er noen andre som ønsker seg dette vervet fo kommende år. Vi la vår tillit til at det var minst 1 med erfaring som satt i valgkomiteen, og ønsker ikke å sette noen i samme posisjon til neste år, så vi ønsker 1 medlem til inn. Nicolai Gunneng har sagt ja til dette.

Julian Cherkawi og Marie Hvistendahl fortsetter.

#### **Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:

Geir Jansen

Følgende stilte til valg:

Geir Jansen

#### **Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Jarl Hole

Dag Oddvar Nygaard

Følgende stilte til valg:

Jarl Hole

Dag Oddvar Nygaard

#### **Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Snorre Nygaard Haabeth

Marcus Tellugen Kristoffersen

Følgende stilte til valg:

Snorre Nygaard Haabeth

Marcus Tellugen Kristoffersen

#### **Valgkomite (1 år)**

Følgende ble valgt:

Julian Cherkawi

Nicolai Gunneng

Marie Hvistendahl

Følgende stilte til valg:

Julian Cherkawi

Nicolai Gunneng

Marie Hvistendahl

## 17. 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:

Jarl Hole

Geir Jansen

Følgende stilte til valg:

Jarl Hole

Geir Jansen

### Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Guro Juul Andersen

Christian Olsson

Følgende stilte til valg:

Guro Juul Andersen

Christian Olsson

Protokollen er signert av

Arild Rebbeng /s/

Siv Heim /s/

Arnfinn Schjalm /s/



# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. september kl. 09:00 og lukker 25. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/82>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Annen informasjon - Valg av revisor

Borettslaget har mottatt informasjon fra vår revisor i PwC, som gjør det nødvendig å gjennomføre en ekstraordinær generalforsamling. Formålet er å formelt velge ny revisor.

"Hei,

Med bakgrunn av PwC sin globale strategi om å bidra til transformasjon hos de største og mest komplekse kundene, har PwC i Norge besluttet å selge deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten. Det blir etablert et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere.

Det nye selskapet vil ha en enklere drift og være mye bedre rigget for å levere tjenester av høy kvalitet i segmentet dere opererer i. Vi har samtidig valgt å beholde hele miljøer på de kontorene som blir med i den nye virksomheten, både fagkompetanse og også viktige, relativt store virksomheter som er kunder av de enkelte kontor.

Jeg personlig tror dette blir bra både for dere som kunde. Det nye selskapet vil ha ett mål for øyet: Utvikle revisjonsvirksomheten og sikre relevant og kvalitet til det beste for deg som kunde. Det nye selskapet fortsetter å tilby rådgivning innen skatt, øvrige juridiske tjenester og virksomhetsrådgivning.

Hvordan påvirker det deg som kunde?

Vi skal jobbe for at dere som kunde påvirkes i minst mulig grad av denne overgangen, og at det blir utelukkende positivt for dere å bli betjent av et norsk selskap som er bedre tilpasset deres virksomhet. Det nye selskapet vil tre inn i eksisterende samarbeidsavtale med OBOS, og videreføre praksis og rutiner knytte til revisjonen som både OBOS og dere er vant med.

Det nye selskapet vil ha to oppdragsansvarlige som ivaretar revisjonen på en god måte; Linda Arvesen vil være hovedansvarlig med god støtte fra Thomas Walter Kvam Olsen. Både Linda og Thomas er allerede i dag ansvarlig for boligselskapene tilknyttet OBOS Østfold og OBOS Innlandet, og dermed godt kjent med både OBOS og revisjon av boligselskaper. Linda og Thomas er allerede i dialog med OBOS for å sikre videreføring av allerede godt etablert praksis og rutiner også for de selskapene hvor jeg har vært oppdragsansvarlig revisor.

Hilsen Berit Alstad (PWC)"

---

#### ANALOG STEMMESEDLER

Andelseiere som ønsker å levere stemmer analogt, må levere stemmeseddel til styret før avstemming avsluttes.

#### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny revisor

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Siv Heim (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Kaj Sperrås og Ulfhildur Gudlaugsdottir er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Valg av ny revisor

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PwC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) Org.nr 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

#### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Eksisterende samarbeidsgrunnlag med borettslaget videreføres, herunder vilkår, honorarmodell og etablert praksis.

Det vil ikke medføre merkostnad eller oppstartshonorar ved overgang til det nye selskapet – overgangen blir som en videreføring av eksisterende kundeforhold med samme avtalevilkår som tidligere.

#### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) org.nr 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

---

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 22.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.09.25

Selskapsnummer: 82 Selskapsnavn: RABBEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Siv Heim (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Kaj Sperrås og Ulfhildur Gudlaugsdottir er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 4 Valg av ny revisor**

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) org.nr 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

For

Mot



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for RABBEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948776812

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. september kl. 09:00 til 25. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 144.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Forslag til vedtak:

Siv Heim (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 96

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 48

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak:

Kaj Sperrås og Ulfhildur Gudlaugsdottir er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 89

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 54

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 91

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 51

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Valg av ny revisor

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PwC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) Org.nr 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Eksisterende samarbeidsgrunnlag med borettslaget videreføres, herunder vilkår, honorarmodell og etablert praksis.

Det vil ikke medføre merkostnad eller oppstartshonorar ved overgang til det nye selskapet – overgangen blir som en videreføring av eksisterende kundeforhold med samme avtalevilkår som tidligere.

#### Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) org.nr 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **90**

Antall stemmer mot vedtaket: **3**

Antall blanke stemmer: **51**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen er signert av

Siv Heim /s/  
Møteleder

Kaj Sperrås /s/  
Protokollvitne

Ulfhildur Gudlaugsdottir /s/  
Protokollvitne

# 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 (boret) 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 én 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 én 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) Nekte 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 én 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. Boret 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 én 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 befarung 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 kameraovervåking av borettslagets heiskuper/rom.

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

Alle kameraovervåkinger 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 overvåking. 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 karmen knyttet til boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting 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 karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 insekter 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 utskifting av termoruter, og ytterdører til bygningen og reparasjon eller utskifting 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 én 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 beslattes 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én 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 framtrædende 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.



## **HUSORDENSREGLER for RABBEN BORETTSLAG**

**Org.nr 948776812**

**Sist endret på ordinær generalforsamling 07.05.2025**

### **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](http://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](http://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 henses 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 13). Deretter skal søknad om dyrehold sendes til styret (se side 11/12). 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 karmen, 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/katt pr. leilighet.
8. Brudd på bestemmelsene om dyrehold likestilles med brudd på husordensreglene.

### **§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 tid før oppussingen starter.
4. Midlertidig oppbevaring av avfall i forbindelse med oppussing skal skje i samråd med styret.
5. Musikundervisning 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 gjentakelse, rettes klage til styret. 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 (Inr), telefon og epost
- Navn på påklagede, adresse og leilighetsnummer (Inr. 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 rengjøringssselskap, andelseiere er likevel forpliktet til å ikke forsøple fellesområdene unødvendig, samt ta inn dørmatten på vaskedagen/rengjøringsdagen.

**§5 – kjeller og loftsbarer**

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 loftsbarer.
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 tid 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 godkjenning 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 badetrom. 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 godkjenning 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. Bli 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 brannslukningsapparatet 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. Lufthing og tørking av tøy i vinduer er ikke tillatt. Balkonger må ikke nyttes til lufthing 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 tillatt å montere kattetrappes 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, 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 07.05.2025 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 karmmer, 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.
  8. Regler for Rabben borettslag ligger vedlagt.

....., 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 ulempestvurderingen 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 .....  
 .....

**REGLER FOR DYREHOLD I RABBen BORETTSLAG:**

- 1.) Hundehold er tillatt. Det er kun tillatt med innekatt. Med dette menes en katt som er tilpasset inneliv og som ikke går ute.
- 2.) Det er kun tillatt med en hund eller en katt per husstand.
- 3.) Det henstilles til alle dyreeiere spesielt å holde dyr borte fra barnas lekeplasser/sandkasser i borettslaget. Lufting av dyr skal skje i bånd og ekskrementer skal fjernes omgående. Innenfor borettslagets område er det båndtvang hele året.
- 4.) Alle andelseiere/beboere er forpliktet til å melde seg til styret for registrering av deres hund/katt.
- 5.) Dyr må ikke forlates alene i leiligheten dersom den ikke er vant til å være alene.
- 6.) Alle dyr i borettslaget skal være merket (Id/chip).
- 7.) Styret skal godkjenne innekatt og hundehold. Tillatelsen gjelder kun for det dyret det er søkt om. Søknad om ny innekatt/hund skal skje ved fastsatt skjema og utfylles og sendes styret. Ved søknad fra bruker (leietaker) skal også andelseier skrive under på søknad. Søker skal informere andelseiere om at de kan henvende seg til styret innen frist som blir gitt for innsigelser mot dyrehold.
- 8.) Styret kan etter en konkret vurdering avslå søknaden eller trekke tilbake tillatelsen til dyreholdet, dersom dyreholdet medfører ulempe for andre andelseiere/beboere. Dette kan for eksempel gjelde allergi, lukt, støy, eller ekskrementer.
- 9.) Brudd på reglene om dyrehold anses som mislighold av leieforhold, og vil bli behandlet deretter. Ved vesentlig mislighold, kan borettslaget si opp andelseier/beboer/leietaker og sende salgspålegg av andel/leilighet.
- 10.) Opphør av dyreholdet skal meldes til styret.



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Kristoffer Johannessen  
KVARTSVEIEN 9

Dato: 17.11.2025

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86522451  
8862459

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.159 BNR. 136

---

Vi viser til bestilling av 20251117 for KVARTSVEIEN 9.

### **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 m<sup>2</sup>**

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

Betaksadresse:

Vahlø gate 1, 0187 Oslo

[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180

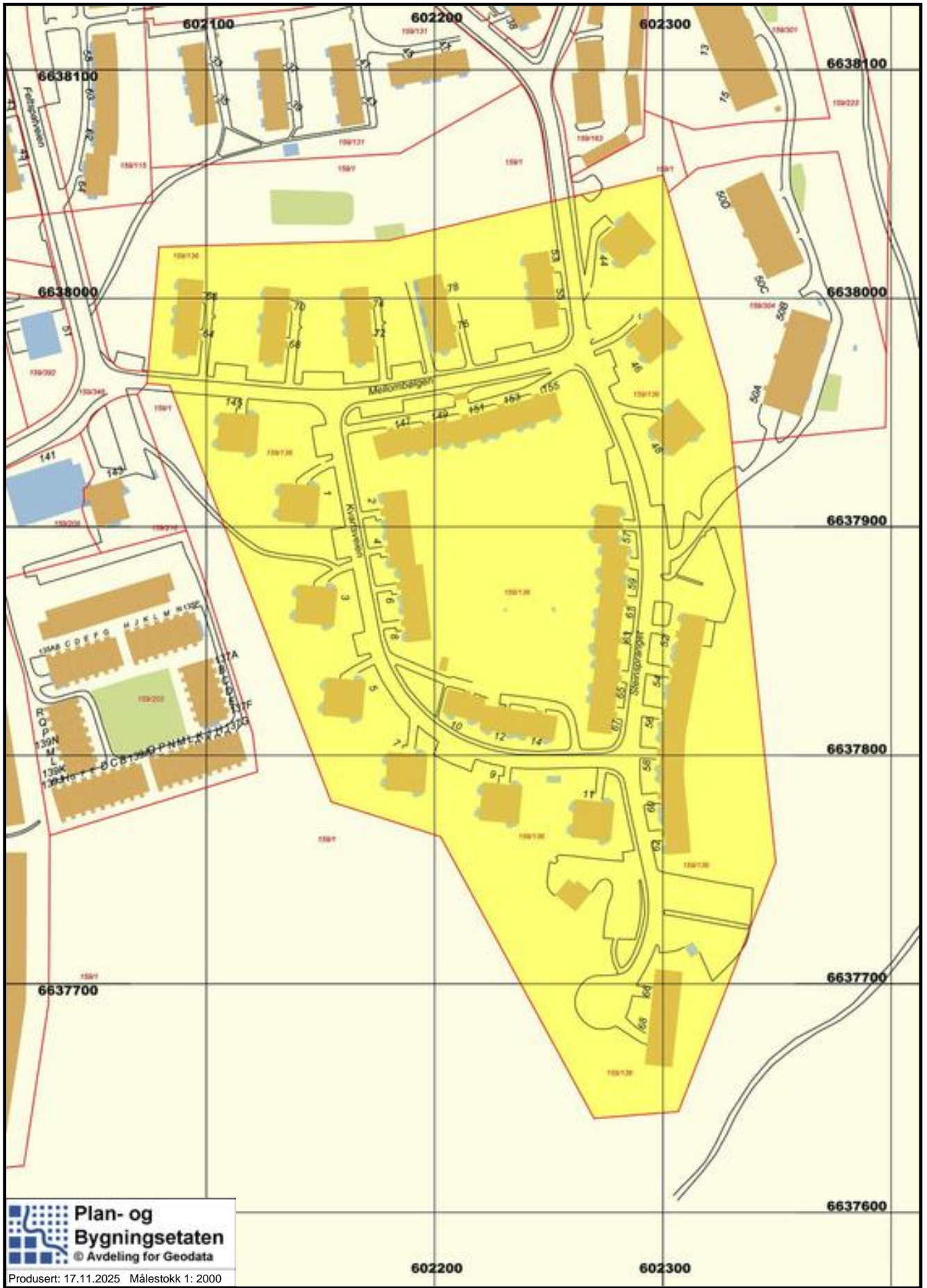
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

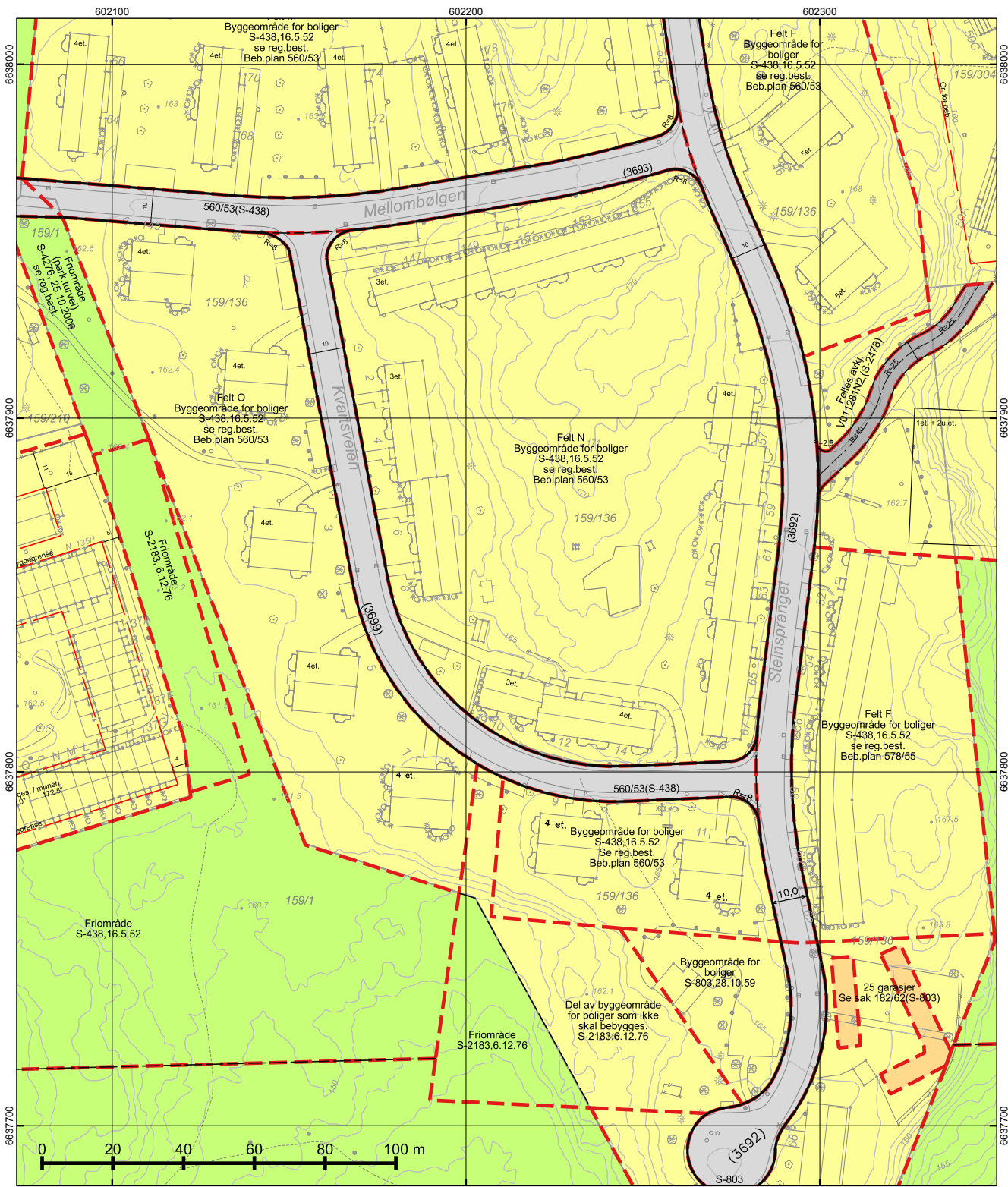
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro: 6003 05 58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA




**Plan- og Bygningsetaten**  
 © Avdeling for Geodata  
 Produsert: 17.11.2025 Målestokk 1: 2000



\*regulert kotehøyde med Oslo lokal se høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 17.11.2025  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>	
PlottID/Best.nr: 149897/ 86522451	Deres ref.:
Adresse: Kvarstveien 9	Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/136	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	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 (gammøl lov)
	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 17.11.2025  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 149897/86522451  
 Deres ref.:

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



## 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](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA



OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
TRONDHEIMSVVEIEN 5 III \* 4172 00

TB/NU.

**KOPI**

Oslo, den 4-5-1966.

### FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 159, bnr. 136 (1) blokk 19, Kvartsvæien 8-10-12.

Arbeidets art

Nybygg.

Bygningens art

Våningshus.

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo.

Byggemeldt

Arkitekt Odd Nansen, Wergelandsvæien 7, Oslo.

Ansvarshavende

Murmester Ola Mafstad, Louises gate 28, Oslo.

Journalnr.

53/4170.

Avsluttende synsforretning

19-10-1959.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktingenier  
T. Busch





Oslo kommune



OBOS, Prosjektavdelingen  
Hammersborg Torg 1

0179 OSLO

Ansvarshavende  
Rygg, Bård  
Postboks 772 Sentrum

0106 OSLO

Arkivnøkkel  
531.7

Vår ref/mappenr.  
910103574

Journr.  
94/73

Deres ref.

Vår saksbeh.  
Anders Sundt

Dato  
3. januar 1994

Arbeidssted : 159/0136 Kvartsveien 10-14  
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 installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling Øst

Tore Berntzen  
Seksjonsleder

Anders Sundt  
Avd. ing. II



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

S-Bygg AS  
Stamveien 8  
1481 HAGAN

Deres ref:	Vår ref (saknr): 201107316-7 <b>Oppgis alltid ved henvendelse</b>	Saksbeh: John Philip Santillan	Dato: 13.01.2015 Arkivkode: 531
Byggeplass:	KVARTSVEIEN 10	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 KVARTSVEIEN 10 - 14 - 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.

### Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggt teknisk 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 13.01.2015 av:*

*John Philip Santillan - Saksbehandler  
Pål Granberg - enhetsleder*



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

**Kopi til:**

- OBOS Prosjekt AS, v/ Vidar Hellstrand, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
- Rabben borettslag, Mellombølgen 147, 1157 OSLO, rabben@getmail.no

Velkommen til

# Nordvik Nordstrand

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 Nordstrand, Bekkelaget, Ekeberg, Lambertseter og Søndre Nordstrand 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.

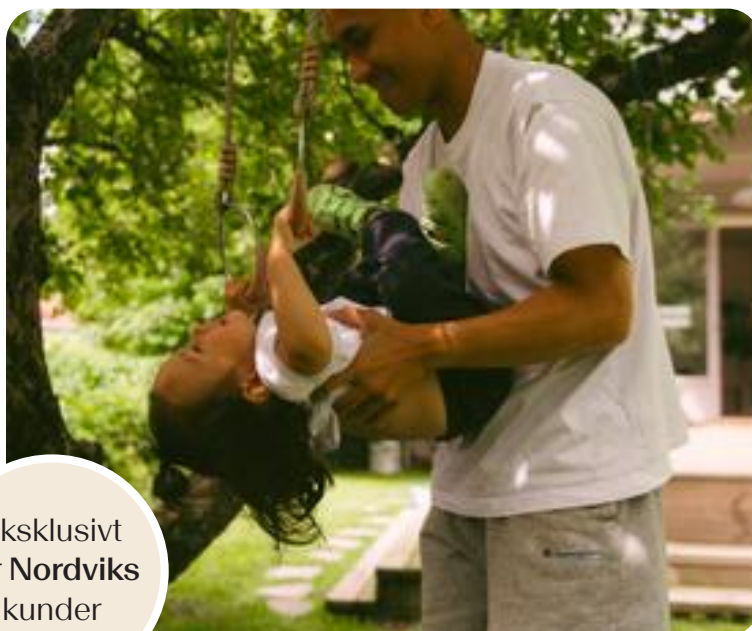
Ekebergveien 233, 1162 OSLO  
nordstrand@nordvikbolig.no  
**902 90 092**



## Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.

Eksklusivt  
for Nordviks  
kunder



### Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**  
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.

Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**  
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

### **Storebrand**

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



### **HELP**

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

### Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

### Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

### Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

#### **Storebrand**

**Storebrand Forsikring AS**

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

#### **HELP**

**HELP Forsikring AS**

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener** 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

## 12. Installerte smarthusløsninger

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

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

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

**16. Fastmontertveggglader/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.

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

## **1. Mindre stress**

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

## **2. Du blir prioritert**

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

## **3. Enkel søknad**

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

## **Vær klar når det gjelder**

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Kwartsveien 14 1158 OSLO  
Matrikkel: 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: \_\_\_\_\_

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,  
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

## Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold  Annet: \_\_\_\_\_

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

Egenkapital ved salg av egen bolig.  Bankinnskudd  Annet \_\_\_\_\_

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

*Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3*

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



## Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

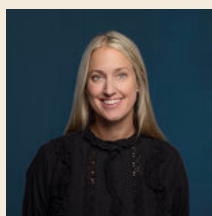
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?  
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

### Hanne Eika Klempe

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner  
Meglerhuset Nordstrand AS  
h.klempe@nordvikbolig.no  
959 24 589