DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Kranveien 1

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Kranveien 1, 0684 OSLO

OSLO kommune

gnr. 144, bnr. 1188

Andelsnummer 81

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 17.03.2026 **Rapportdato:** 29.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26103 **Eiendomsverdi ref nr:** DZ2727

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

KVADRAT TAKST AS

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

Kvadrat Takst AS

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

KVADRAT
TAKST AS

Rapportansvarlig



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

NITO

MESTER

KVADRAT
TAKST AS

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 1.etasje med innglasset balkong, beliggende i populært og barnevennlig boligområde på Oppsal, bydel Østensjø i Oslo.

Naturlig avtrekksventilasjon i bygningen og leiligheten.
Elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra bereder plassert i boligen.

Kjøkkeninnredning med glatte malte fronter.
Benkeplate i laminat (med folie) med nedfelt kum i rustfritt stål.
Plass til kjøle/fryseskap og komfyr.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Flislagt baderom totalt modernisert i regi av borettslaget i forbindelse med våtromsprosjektet som ble utført i perioden 2015-2016.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Veggmontert klosett, dusjsone med svingbare glassdører.

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

Leiligheten disponerer 2 kjellerboder i fellesareal.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

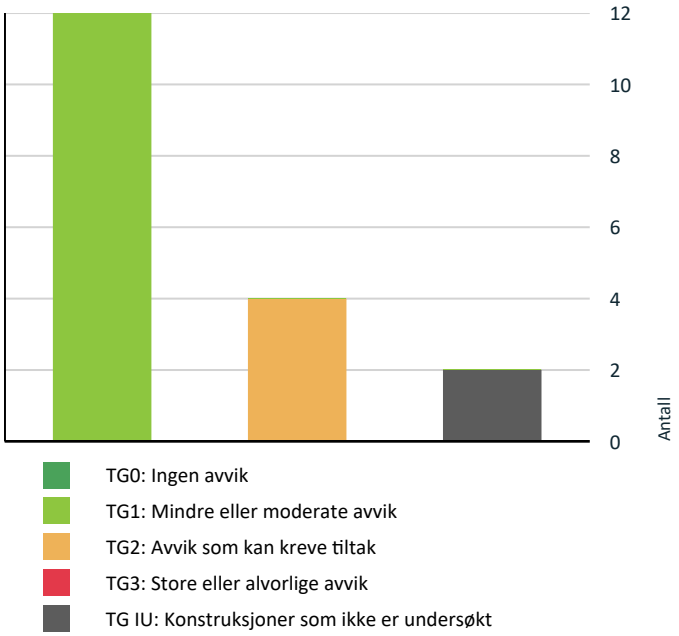
3-roms leilighet i 1. etasje med innglasset balkong:

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

I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 1. etasje med innglasset balkong:

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 1. ETASJE MED INNGLASSET BALKONG:



Byggeår
1962

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Lavblokk over 4 etasjer og kjeller.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2016.
Skiftet i regi av borettslaget i 2016- 2017.
Utvendige aluminiumsprofiler.
Stort vindu i spisestue subber noe i utvendig beslag.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

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

–

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkongdør i trerammer med isolerglass fra 2016.

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/dB35).
Opplyst av selger at denne er byttet i regi av borettslaget.
På befaring ble det påvist at dør ikke tetter skikkelig, selger har informert borettslaget om dette.

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til innglasset balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Terrassebord på dekke.

Tilstandsrapport

Rekkverk i aluminium med plater. Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,01 m.

Utvendige trapper

Beskrivelse

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

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

Yttervegger i betong.
Fasader forblendet med teglsteinslignende plater.

Flate takkonstruksjoner, tekket med papp/shingel.

–

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

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

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

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

–

Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

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.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Laminat gulv.

Vegger:

Tilstandsrapport

Brystningspanel.
Malt strie og glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,50 m.

–

På befaring ble det påvist noe riss i overflater og noe slitasje på laminat.
Ellers ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

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

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipeløp i bygningen.
Peis ovn med glassdør i stue for vedfyring.
Stålplate på gulv foran/under peisovn.

–

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpresset innerdører med 3 speil.
Noe slitasje nederst på baderomsdør.

–

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

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe i entrè/gang og garderobeskap på soveromene.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det ble gjennomført våtromsmodernisering samt oppgradering av
bunn- og uttrekksledning i perioden 2015-2016. Arbeidene ble utført av S-bygg.
Dokumentasjon antas å foreligge hos borettslagets styret.
Ingen dokumentasjon er forelagt takstmann.

–

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.

–

Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år.

–

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

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

–

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

–

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

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

Det ble det påvist en sprukket veggflis ved klosett og i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Fliser må skiftes.

Tilstandsrapport

Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til ca. 25 mm (målt til midten av døren)
Dette er innenfor dagens krav.

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

–

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Veggmontert klosett, drenering i innkassing.
Dusjhjørne med svingdører i glass, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil på vegg. Luftespalte ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

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

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

1. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegger og fast innredning.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte malte fronter opplyst å være fra 2002.
Benkeplate i laminat (med folie) med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lys under overskap.
Plass til komfyr og kjøle/fryseskap.
Opplegg for oppvaskmaskin.

–

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

–

Noe slitasje på noen fronter.
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 i rom uten sluk.

–

Det anbefales å montere komfyrvakt.

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

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

–

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

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (Rør i rør opplegg), lagt opp i forbindelse med våtromsmodernisering i 2015-2017.
Rørstokk lokalisert i fordelerskap over klosett på bad.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

–

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

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

–

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



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert).

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i ett benkeskap på kjøkkenet.

–

Det er ikke mulig å kontrollere berederen pga tilgang.

Andre installasjoner

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer.
32 Amp hovedsikring og 7 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

Tilstandsrapport

Dørtelefonanlegg med døråpner.

–

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

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

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

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

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

–

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

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

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

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

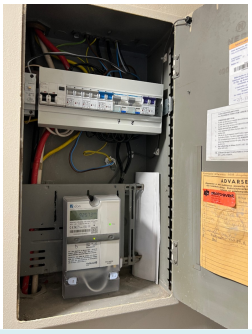
Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

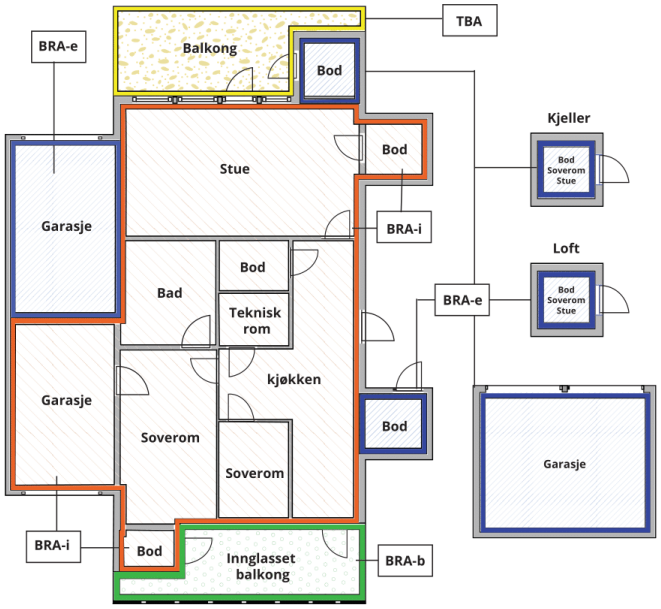
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet i 1. etasje med innglasset balkong:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	70			70	
Innglasset balkong			13	13	
Kjeller (fellesareal)		5		5	
SUM	**70**	**5**	**13**		
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

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

Kommentar

1.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.
Stuen har utgang til innglasset balkong med gulvareal på ca. 10,7 m².
I arealoppstillingen inkluderer balkongens areal også vegg mot leiligheten (i henhold til gjeldende måleregler).

–

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 2 kjellerboder med ett gulvareal på ca. 1,4 m² og 3,6 m².

Bodene er merket med nr. 168.

–

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/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Svein Magne Moen	Kunde

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Matrikkeldata

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

Adresse
Kranveien 1

Hjemmelshaver
Solrabben Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0102

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
168/Solrabben Borettslag	950084723	168	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Svein Magne Moen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld	
81	6 900	260 626	*10.03.2026*

Kommentar
Tall er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 1.etasje med innglasset balkong, beliggende i populært og barnevennlig boligområde på Oppsal, bydel Østensjø i Oslo.
Kort vei til flere nærbutikker, Oppsal-, Tveita- og Bryn-senter, skoler og barnehager.
Godliaskogen med lysløype og Trasop idrettsanlegg.
Tur og rekreasjonsmuligheter i nærheten med blant annet Østensjøvannet som har et rikt dyre- og fugleliv.
Østmarka med et stort utvalg av turløyper sommer som vinter, bade og fiskevann, samt Østmarksetra som et naturlig samlingspunkt.

Om tomten

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

Borettslaget har 168 biloppstillingsplasser som leies ut etter ventelisteprinsippet.

Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 4 768,- 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 lavblokkbebyggelse samt noe høyblokker.
Bygning oppført i 1962 i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

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

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

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6599359	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	17.03.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	17.03.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	10.03.2026	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	29.03.2026	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forutsetninger

eller fremlagt dokumentasjon.

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

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

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

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

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

Egenerklæring

Kranveien 1, 0684 OSLO

04 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kranveien 1	Kranveien 1	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☒ Fullmaktshaver fyller ut alene ☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

6 år

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

September 2002

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

22 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Enebakk, Miriam Victoria

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

usikker

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Totalrenovering av bad i borettslaget

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ikke sikker

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

usikker

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet vinduer

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

usikker

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Drenering

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Et par fliser på badet er sprukket. Står også oppført i tilstandsrapport

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 10617514

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Miriam Victoria Enebakk	**2026-06-04**

Identification

Miriam Victoria Enebakk

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Miriam Victoria Enebakk	04/06-2026 21:13:25	BankID OIDC High

Vedtekter

for Solrabben borettslag org nr 950084723
vedtatt på ordinær generalforsamling den 21.05.2013.
Endret på generalforsamling 01.06.2022.
Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 21.03.2024
Sist endret på ordinær generalforsamling 06.05.2025

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

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

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.
(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring/skifting av inngangsdør til leiligheten dersom branntekniske krav er brutt av andelseier. Andelseiere pikter å gjøre seg kjent med hvilke branntekniske krav som gjelder for inngangsdør til andelen.

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst tre styremedlemmer med inntil tre varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Kontrollnemdas årsrapport
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av leder av kontrollnemda med opptil tre medlemmer og ev. ett varamedlem
- Eventuelt valg av revisor etter forslag fra kontrollnemda
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 134
SOLRABBEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SOLRABBEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. januar kl. 19:00 og lukker 28. januar kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/134

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, 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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgt

Med vennlig hilsen,
Styret i SOLRABBEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Som møteleder foreslås Jakob Harket

Forslag til vedtak

Styreleder Jakob Harket

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Torstein Skår og Stephen Nickell

Forslag til vedtak

Torstein Skår og Stephen Nickell er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgt

I lys av at ett varamedlem trakk sitt verv i høst, har valgkomiteen jobbet frem til nå med å finne kandidat som kan tre inn frem til årets generalforsamling 2025.

Vervet som varamedlem det blir stemt over, er for perioden fra nåværende avstemning frem til årets generalforsamling.

Se vedlegg for informasjon fra valgkomiteen om deres innstilling.

Innstilling

Ett varamedlem velges frem til årets generalforsamling 2025.

Roller og kandidater

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

- Nils Magnus Ophaug

Vedlegg

1. 0134 Solrabben borettslag, Valgkomiteen innstiller folgende person.pdf

0134 Solrabben borettslag, Valgkomiteen innstiller følgende person:

Som varamedlem for gjenværende periode, frem til kommende årsmøte foreslås:

Navn: Nils Magnus Ophaug Adresse: Kranveien 10

Dato: 17.1.2025 Valgkomiteen for Solrabben borettslag

Wenche Fjeld Tellefsen Kjersti Olsen Inger-Lise Østhagen

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 25.01.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.01.25
Selskapsnummer: 134 **Selskapsnavn:** SOLRABBEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Jakob Harket

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Torstein Skår og Stephen Nickell er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgt

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Nils Magnus Ophaug

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SOLRABBEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950084723
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. januar kl. 19:00 til 28. januar kl. 19:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 163.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Som møteleder foreslås Jakob Harket

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Jakob Harket
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **122**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **38**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Torstein Skår og Stephen Nickell

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

Antall stemmer for vedtaket: **120**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **40**
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: **119**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**

Antall blanke stemmer: **41**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgt

I lys av at ett varamedlem trakk sitt verv i høst, har valgkomiteen jobbet frem til nå med å finne kandidat som kan tre inn frem til årets generalforsamling 2025.

Vervet som varamedlem det blir stemt over, er for perioden fra nåværende avstemning frem til årets generalforsamling.

Se vedlegg for informasjon fra valgkomiteen om deres innstilling.

Innstilling
Ett varamedlem velges frem til årets generalforsamling 2025.

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Nils Magnus Ophaug (111 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nils Magnus Ophaug

H U S O R D E N S R E G L E R

F O R

S O L R A B B E N B O R E T T S L A G

(Sist endret på ordinær generalforsamling 27.05.2021)

Husordensreglene inngår som en del av kontrakten. Dette vil si at brudd på husordensreglene er brudd på den inngåtte kontrakt.
Solrabben Borettslag er andelseiernes eiendom. Det er andelseierne som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av innkrevde felleskostnader. For å oppnå best mulig forhold mellom beboerne, og for å holde den høyest mulig standard med minst mulige utgifter, er det i alles interesse av husordensreglene blir overholdt.

LEILIGHETENE

Ingen leilighet eller fellesarealer må benyttes slik at man sjenerer andre beboere eller at borettslagets omdømme nedsettes.

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 08.00.

Boring i tak, vegger og gulv skal utføres før kl. 20.00 på hverdager og før kl.17.00 på lørdager. Boring og banking eller støyende renovering/oppussing er ikke tillatt på søn- og helligdager. Det oppfordres til at det settes opp nabovarsel ved oppussingsarbeider.

Heng opp nabovarsel dersom du skal ha fest. Vis alltid hensyn.

Prøv å unngå smelling i dører.
Sportsutstyr og barnevogner skal settes i kjelleren (Sportsrommet).
Det er ikke tillatt å legge fottøy og klær foran entredøren.
Dette også av hensyn til trappevasken.

BRANNSIKKERHET

Følg branninstruks som henger i oppgangen.

VÅTROM

Fett, olje og ildsfarlige væsker må ikke tømmes i vasker eller sluk. Skyll en gang iblant med avløpsrens for at avløpsrørene ikke så lett skal stoppes til.

Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, ring rørlegger umiddelbart. Meld saken også til styret.

VASKERIENE

Vaskeriene er et felles gode som må behandles riktig, da maskinene er kostbare.
Alle brukere skal gjøre skikkelig rent etter seg. Særlig er det viktig at lo i tørketrommelen fjernes.
Hvis ikke vaskingen er påbegynt innen 1 time etter oppstartingstid, kan hvem som helst påbegynne vask. Vet du at du skal begynne kl. 18.00 for eksempel, så heng lapp på tavlen slik at andre får tilgang til maskinene.

LUFTING

Effektiv lufting oppnår man ved å åpne vinduene, gjerne med gjennomtrekk en kortere tid hver dag og forøvrig benytte friskluftventilene.
Montering av avtrekkskanaler og friskluftventiler er strengt forbudt.
Ved røyking på balkong, vis hensyn og luft godt ut dersom den er innglasset.

Det må i hvert tilfelle foretas en konkret vurdering om røykingen er til ulempe for andre andelseiere.

KJELLERE OG LOFT

Beboer er ansvarlig for at kjellerrom og loft holdes rene og fri for søppel og skrot.

Det som tillates oppbevart i kjellerens fellesområder er gjenstander i regelmessig bruk som sykler, barnevogner ol. Andre gjenstander utenom dette kastes av styret uten forutgående varsel og beboerne kan faktureres for de utgifter som borettslaget påføres ved fjerning av det som anses søppel eller skrot.

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

Det er ikke tillatt å oppholde seg i oppganger, kjeller eller loftsrom.

GENERELLE FORHOLD

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

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

Dyrehold
Dyrehold er tillatt i borettslaget, informer styret på epost.
Overnevnte dyrehold er likevel ikke tillatt dersom det er til ulempe for de andre beboerne i oppgangen. Ulempen må dokumenteres.

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

Søppel og avfall
All søppel skal kildesorteres og pakkes forsvarlig inn før den kastes i nedkastluken.
Kast aldri brennende ting (sigarettstumper o.l.) eller oljet avfall i sjakten.
Luken skal lukkes tett til.
Papir og papp deponeres i papirkonteineren.
Det er ikke tillatt å hensette søppel eller gjenstander utenfor kontainere/søppelbrønner eller andre steder i borettslaget.

DE YTRE OMRÅDER

Kast ikke mat ned på marken til fuglene. Det trekker rotter og mus til eiendommen.

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

Bilen
Parkering og all stell av bilen/kjøretøy er forbudt på borettslagets område.
Parkeringsplassene må ikke benyttes som reparasjonsverksted.
Ledningen skal tas med og strømuttaket låses når parkeringsplassen forlates. I sideveiene er det tillatt å stanse for av- og påstigning og av- og pålessing. (Se egne parkeringsbestemmelser på side 4).

INFORMASJON

Meldinger fra styret til beboerne på Vibbo skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser som er en del av kontrakten.
Endringer av husordenen kan kun skje etter vedtak av generalforsamlingen.

STYRET − SAKER

Alle saker som ønskes tatt opp må sendes til styrets epostadresse:
solrabben@styrerommet.no, eller legges i styrets postkasse i Kranveien 16.

PARKERINGSBESTEMMELSER I SOLRABBEN BORETTSLAG

Parkering av kjøretøy er forbudt på borettslagets område utenom parkeringsplassene. Det er forbudt å parkere på gangveiene i borettslaget. I borettslagets indre område (gang- og stikkveier etc.) gjelder bestemmelsen parkering forbudt. Kun nødvendig på/avlessing er tillatt. Enhver ferdsel med bil på gangveien skjer på bilkjørerens fulle ansvar.

Bruk av horn og rusing av motor er strengt forbudt. Likeledes å la motoren gå på tomgang.

Parkeringsplassen eies av Solrabben Borettslag. Ved henvendelse til styret, kan andelseiere søke om leie av p-plass etter ventelisteprinsippet. Leieavtale inngås mellom borettslaget og den enkelte leietaker.

Ved salg av leilighet eller framleie, opphører leieforholdet og plassen stilles til disposisjon for borettslaget. Plassen skal sies opp skriftlig til styret med 1 måneds varsel med virkning fra den 1. i etterfølgende måned.

Parkeringsplassen kan bare brukes av beboere som bor i borettslaget.

Motorvarmerledning skal tas med og strømuttaket låses når parkeringsplassen forlates.

Parkeringsplassen må ikke benyttes til reparasjonsverksted. Avskiltede biler som står på parkeringsplassen vil bli krevet fjernet umiddelbart, eller tauet bort for eiers regning og risiko.

Brudd på parkeringsbestemmelsene anses som brudd på husordensreglene og kan medføre oppsigelse av leieforholdet.

El og/eller hybridbil skal kun lades på anvist plass.

Brudd på parkeringsbestemmelsene anses som brudd på husordensreglene og kan medføre oppsigelse av leieforholdet.

Parkeringsplassen eies av Solrabben Borettslag.
Leieavtale inngås mellom borettslaget og den enkelte leietaker.

Ved salg av leilighet opphører leieforholdet og plassen stilles til disposisjon for borettslaget.

Ved fremleie kan parkeringsplassen følge med fremleiekontrakten, ellers stilles den til disposisjon for borettslaget i fremleieperioden.

Avskiltede biler som står på parkeringsplassen vil bli krevet fjernet umiddelbart, eller tauet bort for eiers regning og risiko.

Parkeringsplassen kan bare brukes av beboere som bor i borettslaget.

Blir ikke parkeringsplassen brukt, vil dette medføre oppsigelse av leieforholdet for parkeringsplassen.

Parkeringsplassen må ikke benyttes til reparasjonsverksted.

Motorvarmerledning skal tas med og strømuttaket låses når parkeringsplassen forlates.

Ladbare biler

1. Venteliste

Parkeringsplassene fordeles etter gjeldene venteliste. Beboere som ønsker å stå på venteliste kontakter styret skriftlig. Alle som står på venteliste må aktivt opprettholde sin plass i køen en gang i året. Plassene fordeles etter dato for registrering. Dersom man takker nei til tilbudt plass, mister man sin plass på ventelisten.

2. Leie av p-plass for ladbare biler

Parkeringsleie for ladbar bil omfatter i tillegg drift og vedlikehold av ladestasjonen

Protokoll til årsmøte 2025 for SOLRABBEN BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 177.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

5. Fastsettelse av honorar til styret

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550000.

Styrets innstilling
Styret ber andelseiere stemme for.

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

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

6. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Det foreslås at valgkomiteen mottar honorar på kr 24.000.

Styrets innstilling
Styret ber andelseiere å stemme for.

> **Forslag til vedtak:**
> Det foreslås at valgkomiteen mottar honorar på kr 24.000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

7. Fastsettelse av honorar til kontrollnemd

Det foreslås at kontrollnemd mottar honorar på kr 12.000.

Styrets innstilling
Ber andelseiere stemme for forslaget.

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

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

8. Nedleggelse av kontrollnemnd.

Fremmet av: Petter Myhrer Haugen og Cathrine Mikkelsen

Forslag til generalforsamlingen Solrabben borettslag. Sakene fremstilles av kontrollnemnd.

Nedleggelse av kontrollnemnd

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

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

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

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

9. Styret innstiller kandidater til valgkomite ved valg.

Fremmet av: Petter Myhrer Haugen og Cathrine Mikkelsen

2. Styret innstiller kandidater til valgkomite ved valg.

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

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

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

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

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

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

10. Valg av Internett/TV leverandør

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

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

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

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

Styret har jobbet frem følgende to tilbud:

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

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

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

(Se detaljer i vedlegg fra tilbyderne)

Styrets innstilling
Styret ønsker at generalforsamling stemmer over dette.

Følgende forslag var til avstemning:

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

✗ **Forslaget falt**

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

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

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

Dagens formulering:

"LEILIGHETENE

Ingen leilighet eller fellesarealer må benyttes slik at man sjenerer andre beboere eller at borettslagets omdømme nedsettes. Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 08.00. Boring i tak, vegger og gulv skal utføres før kl. 20.00 på hverdager og før kl.17.00 på lørdager. Boring og banking eller støyende renovering/oppussing er ikke tillatt på søn- og helligdager. Det oppfordres til at det settes opp nabovarsel ved oppussingsarbeider. Heng opp nabovarsel dersom du skal ha fest. Vis alltid hensyn. Prøv å unngå smelling i dører. Sportsutstyr og barnevogner skal settes i kjelleren (Sportsrommet). Det er ikke tillatt å legge fottøy og klær foran entredøren. Dette også av hensyn til trappevasken."

Begrunnelse for forslag om endringer:

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

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

LEILIGHETENE

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

Styrets innstilling
Styret ber andelseierne om å stemme for forslaget.

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

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

12. Generell revisjon av husordensreglene

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

Husordensregler for Solrabben Borettslag

Opprinnelig tekst:
Husordensreglene inngår som en del av kontrakten. Dette vil si at brudd på husordensreglene er brudd på den inngåtte kontrakt. Solrabben Borettslag er andelseiernes eiendom. Det er andelseierne som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av innkrevde felleskostnader. For å oppnå best mulig forhold mellom beboerne, og for å holde den

høyest mulig standard med minst mulige utgifter, er det i alles interesse av husordensreglene blir overholdt.

Ingen forslag til endring.

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

Brannsikkerhet

Opprinnelig tekst:
Følg branninstruks som henger i oppgangen.

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

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

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

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

Våtrom i leilighetene

Opprinnelig tekst:
Fett, olje og ildsfarlige væsker må ikke tømmes i vasker eller sluk. Skyll en gang iblant med avløpsrens for at avløpsrørene ikke så lett skal stoppes til.

Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, ring rørlegger umiddelbart. Meld saken også til styret.

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

Forslag til ny tekst:
Fett, olje og ildsfarlige væsker må ikke tømmes i vasker eller sluk. Skyll en gang iblant med avløpsrens for at avløpsrørene ikke så lett skal stoppes til.

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

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

Vaskeriene

Opprinnelig tekst:
Vaskeriene er et felles gode som må behandles riktig, da maskinene er kostbare. Alle brukere skal gjøre skikkelig rent etter seg. Særlig er det viktig at lo i tørketrommelen fjernes. Hvis ikke vaskingen er påbegynt innen 1 time

etter oppstartingstid, kan hvem som helst påbegynne vask. Vet du at du skal begynne kl. 18.00 for eksempel, så heng lapp på tavlen slik at andre får tilgang til maskinene

Begrunnelse for forslag om endringer

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

Forslag til ny tekst

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

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

Tid for bruk av vaskeri reserveres på forhånd. Hvis ikke vaskingen er påbegynt innen 1 time etter reservert oppstartingstid, kan hvem som helst påbegynne vask. Vet du at du skal begynne kl. 18.00 for eksempel, så heng lapp på tavlen slik at andre får tilgang til maskinene.

Lufting

Opprinnelig tekst:

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

Montering av avtrekkskanaler og friskluftventiler er strengt forbudt.

Ved røyking på balkong, vis hensyn og luft godt ut dersom den er innglasset. Det må i hvert tilfelle foretas en konkret vurdering om røykingen er til ulempe for andre andelseiere.

Ingen forslag til endring.

Kjellere og loft

Opprinnelig tekst.

Beboer er ansvarlig for at kjellerrom og loft holdes rene og fri for søppel og skrot.

Det som tillates oppbevart i kjellerens fellesområder er gjenstander i regelmessig bruk som sykler, barnevogner ol. Andre gjenstander utenom dette kastes av styret uten forutgående varsel og beboerne kan faktureres for de utgifter som borettslaget påføres ved fjerning av det som anses søppel eller skrot.

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

Det er ikke tillatt å oppholde seg i oppganger, kjeller eller loftsrom.

Begrunnelse for forslag om endringer:

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

Forslag til ny tekst.

Beboer er ansvarlig for at kjellerrom og loft holdes rene og fri for søppel og skrot

Det som tillates oppbevart i kjellerens fellesområder er gjenstander i regelmessig bruk som sykler, barnevogner ol.

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

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

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

Generelle forhold

Fasader, skilt og balkonger

Opprinnelig tekst:

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

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

Begrunnelse for foreslåtte endringer

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

Forslag til ny tekst:

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

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

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

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

Dyrehold

Opprinnelig tekst:

Dyrehold er tillatt i borettslaget, informer styret på epost. Overnevnte dyrehold er likevel ikke tillatt dersom det er til ulempe for de andre beboerne i oppgangen. Ulempen må dokumenteres

Begrunnelse for foreslåtte endringer

Presisering relatert til vesentlig ulempe knyttet til dyrehold.

Forslag til ny tekst:

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

Parabolantenner

Opprinnelig tekst

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

Ingen forslag til endring.

Søppel og avfall

Opprinnelig tekst:

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

Ingen forslag til endring.

DE YTRE OMRÅDER

Opprinnelig tekst:

Kast ikke mat ned på marken til fuglene. Det trekker rotter og mus til eiendommen.

Porttelefon

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

Bilen

Parkering og all stell av bilen/kjøretøy er forbudt på borettslagets område. Parkeringsplassene må ikke benyttes som reparasjonsverksted. Ledningen skal tas med og strømuttaket låses når parkeringsplassen forlates. I sideveiene er det tillatt å stanse for av- og påstigning og av- og pålessing. (Se egne parkeringsbestemmelser på side 4).

Begrunnelse for foreslåtte endringer

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

Forslag til ny tekst:

Mating av fugler

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

Porttelefonen/ringeklokke

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

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

Bil og parkering

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

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

INFORMASJON

Opprinnelig tekst:

INFORMASJON

Meldinger fra styret til beboerne på Vibbo skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser som er en del av kontrakten. Endringer av husordenen kan kun skje etter vedtak av generalforsamlingen.

Begrunnelse for endringer:

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

Forslag til ny tekst:

ØVRIG

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

Styrets innstilling

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

Styret ber andelseiere om å stemme for forslaget.

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

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

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

Fremmet av: Cathrine Mikkelsen

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Etablering av sykkelskur i Solrabben Borettslag

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

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

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

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

Saksframlegg:

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

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

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

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

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

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

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

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

15. Tillatelse til å montere varmepumpe

Fremmet av: Mathias F. B. Barone

Installasjon av varmepumpe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det vises herunder til de viktigste hovedtrekk fra informasjonsskrivet:

Lydnivå på inne- og utedel

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

Estetikk og montering

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

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

Man trenger derfor ikke å søke om dette.

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

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

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

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

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

16. Brannsikring.

Fremmet av: Bjørg Løvlien

Jeg ønsker følgende behandlet:
Brannsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **106**
Antall blanke stemmer: **42**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

17. Rollefordeling i borettslagets styrende organer.

Fremmet av: Bjørg Løvlien

Rollefordeling i borettslagets styrende organer.

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styret ber andelseiere om å stemme imot forslaget.

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

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **117**
Antall blanke stemmer: **47**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

18. Skjevdeling av utgifter.

Fremmet av: Bjørg Løvlien

Skjevdeling av utgifter.

Ved fjorårets generalforsamling var enkelte andelseiere forslagstillere til å forhøye leieprisen på parkeringsplassene våre, èn også på at husleien bør opp - merkelig nok. I Torstein Skårs forslag heter det at

parkeringsinntekter sammen med fellesutgifter **justeres hvert år** ordinært med endring i folketrygdens ("G"). Herrejemen, er boligene våre omgjort til kontorer i kommunale bygg? Fysj!

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **113**
Antall blanke stemmer: **45**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

19. Møtelokaler.

Fremmet av: Bjørg Løvlien

Møtelokaler.

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

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

de plages med.

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

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

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

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **110**
Antall blanke stemmer: **44**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

20. BK Drift – anbud

Fremmet av: Erlend des Bouvrie

Sak nr. BK Drift – anbud

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis mandat til å innhente tilbud/ansette vaktmestertjenester.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **106**
Antall stemmer mot vedtaket: **21**
Antall blanke stemmer: **50**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

21. Blomsterpenger

Fremmet av: Erlend des Bouvrie

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Blomsterpenger økes til kr. 1.500,- kr. per oppgang som skal refunderes andelseierne.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **126**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

22. Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

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

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

Som styremedlem for 2 år foreslås:

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

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

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

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

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

D. Valg av medlemmer til kontrollnemda foreslås:

1 medlem for 2 år:

Navn: Tor Alfred Stav, Filerveien 14

1 medlem for 1 år:

Navn: Elise Tveita, Filerveien 10

___

Kontrollnemda innstiller følgende personer til Valgkomite for ett år:

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

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jimmy Phan (104 stemmer)
Bente Marie Rystad (103 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jimmy Phan
Bente Marie Rystad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Petter Myhre Haugen (107 stemmer)
Nils Magnus Ophaug (109 stemmer)
Amalie Ravndal (109 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Petter Myhre Haugen
Nils Magnus Ophaug
Amalie Ravndal

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Wenche Fjeld Tellefsen (108 stemmer)
Kjersti Olsen (110 stemmer)
Inger-Lise Østhagen (110 stemmer)

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

Kontrollnemd (2år) (2 år)

Følgende ble valgt:
Tor Alfred Stav (94 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tor Alfred Stav

Kontrollnemd (1år) (1 år)

Følgende ble valgt:
Elise Tveita (95 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Elise Tveita

23. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Valgkomiteen sin innstilling:
Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Jakob Harket (118 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jakob Harket

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Lars Sigurd Bjørnstad (118 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lars Sigurd Bjørnstad

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 134
SOLRABBEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SOLRABBEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/134

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

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

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

Frist for innkomne benkeforslag er 25. april kl 17.00.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorar til styret
6. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
7. Fastsettelse av honorar til kontrollnemd
8. Nedleggelse av kontrollnemnd.
9. Styret innstiller kandidater til valgkomite ved valg.

10. Valg av Internett/TV leverandør

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

12. Generell revisjon av husordensreglene

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

14. Etablering av sykkelskur i Solrabben Borettslag

15. Tillatelse til å montere varmepumpe

16. Brannsikring.

17. Rollefordeling i borettslagets styrende organer.

18. Skjevdeling av utgifter.

19. Møtelokaler.

20. BK Drift – anbud

21. Blomsterpenger

22. Valg av tillitsvalgte

23. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i SOLRABBEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår representant fra Obos, Morten Røstengen som møteleder

Forslag til vedtak

Morten Røstengen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Torstein Skaar og Stephen Nickell er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

Sak 5

Fastsettelse av honorar til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550000.

Styrets innstilling
Styret ber andelseiere stemme for.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 550000.

Sak 6

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at valgkomiteen mottar honorar på kr 24.000.

Styrets innstilling
Styret ber andelseiere å stemme for.

Forslag til vedtak

Det foreslås at valgkomiteen mottar honorar på kr 24.000.

Sak 7

Fastsettelse av honorar til kontrollnemd

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at kontrollnemd mottar honorar på kr 12.000.

Styrets innstilling

Ber andelseiere stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Det foreslås at kontrollnemd mottar honorar på kr 12.000.

Sak 8

Nedleggelse av kontrollnemnd.

Forslag fremmet av:
Petter Myhrer Haugen og Cathrine Mikkelsen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til generalforsamlingen Solrabben borettslag. Sakene fremstilles av kontrollnemnd.

Nedleggelse av kontrollnemnd

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Styret innstiller kandidater til valgkomite ved valg.

Forslag fremmet av:
Petter Myhrer Haugen og Cathrine Mikkelsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

2. Styret innstiller kandidater til valgkomite ved valg.

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styret innstiller kandidater til valgkomite ved valg.

Sak 10

Valg av Internett/TV leverandør

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Styret har jobbet frem følgende to tilbud:

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

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

(Se detaljer i vedlegg fra tilbyderne)

Styrets innstilling
Styret ønsker at generalforsamling stemmer over dette.

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

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

Vedlegg

3. Tilbud til Solrabben Borettslag fra Telia.pdf

4. GlobalConnect TV Allente Solrabben Borettslag.pdf

5. GlobalConnect kollektivt Fibertilbud.pdf

Sak 11

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Dagens formulering:

"LEILIGHETENE

Ingen leilighet eller fellesarealer må benyttes slik at man sjenerer andre beboere eller at borettslagets omdømme nedsettes. Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 08.00. Boring i tak, vegger og gulv skal utføres før kl. 20.00 på hverdager og før kl.17.00 på lørdager. Boring og banking eller støyende renovering/oppussing er ikke tillatt på søn- og helligdager. Det oppfordres til at det settes opp nabovarsel ved oppussingsarbeider. Heng opp nabovarsel dersom du skal ha fest. Vis alltid hensyn. Prøv å unngå smelling i dører. Sportsutstyr og barnevogner skal settes i kjelleren (Sportsrommet). Det er ikke tillatt å legge fottøy og klær foran entredøren. Dette også av hensyn til trappevasken."

Begrunnelse for forslag om endringer:

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

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

LEILIGHETENE

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

Styrets innstilling

Styret ber andelseierne om å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Generell revisjon av husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Husordensregler for Solrabben Borettslag

Opprinnelig tekst:
Husordensreglene inngår som en del av kontrakten. Dette vil si at brudd på husordensreglene er brudd på den inngåtte kontrakt. Solrabben Borettslag er andelseiernes eiendom. Det er andelseierne som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av innkrevde felleskostnader. For å oppnå best mulig forhold mellom beboerne, og for å holde den høyest mulig standard med minst mulige utgifter, er det i alles interesse av husordensreglene blir overholdt.

Ingen forslag til endring.

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

Brannsikkerhet

Opprinnelig tekst:
Følg branninstruks som henger i oppgangen.

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

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

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

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

Våtrom i leilighetene

Opprinnelig tekst:

Fett, olje og ildsfarlige væsker må ikke tømmes i vasker eller sluk. Skyll en gang iblant med avløpsrens for at avløpsrørene ikke så lett skal stoppes til.

Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, ring rørlegger umiddelbart. Meld saken også til styret.

Begrunnelse for forslag om endringer:

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

Forslag til ny tekst:

Fett, olje og ildsfarlige væsker må ikke tømmes i vasker eller sluk. Skyll en gang iblant med avløpsrens for at avløpsrørene ikke så lett skal stoppes til.

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

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

Vaskeriene

Opprinnelig tekst:

Vaskeriene er et felles gode som må behandles riktig, da maskinene er kostbare. Alle brukere skal gjøre skikkelig rent etter seg. Særlig er det viktig at lo i tørketrommelen fjernes. Hvis ikke vaskingen er påbegynt innen 1 time etter oppstartingstid, kan hvem som helst påbegynne vask. Vet du at du skal begynne kl. 18.00 for eksempel, så heng lapp på tavlen slik at andre får tilgang til maskinene

Begrunnelse for forslag om endringer

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

Forslag til ny tekst

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

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

Tid for bruk av vaskeri reserveres på forhånd. Hvis ikke vaskingen er påbegynt innen 1 time etter reservert oppstartingstid, kan hvem som helst påbegynne vask. Vet du at du skal begynne kl. 18.00 for eksempel, så heng

lapp på tavlen slik at andre får tilgang til maskinene.

Lufting

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

Montering av avtrekkskanaler og friskluftventiler er strengt forbudt.

Ved røyking på balkong, vis hensyn og luft godt ut dersom den er innglasset. Det må i hvert tilfelle foretas en konkret vurdering om røykingen er til ulempe for andre andelseiere.

Ingen forslag til endring.

Kjellere og loft

Opprinnelig tekst.
Beboer er ansvarlig for at kjellerrom og loft holdes rene og fri for søppel og skrot.

Det som tillates oppbevart i kjellerens fellesområder er gjenstander i regelmessig bruk som sykler, barnevogner ol. Andre gjenstander utenom dette kastes av styret uten forutgående varsel og beboerne kan faktureres for de utgifter som borettslaget påføres ved fjerning av det som anses søppel eller skrot.

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

Det er ikke tillatt å oppholde seg i oppganger, kjeller eller loftsrom.

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

Forslag til ny tekst.
Beboer er ansvarlig for at kjellerrom og loft holdes rene og fri for søppel og skrot

Det som tillates oppbevart i kjellerens fellesområder er gjenstander i regelmessig bruk som sykler, barnevogner ol.

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

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

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

Generelle forhold

Fasader, skilt og balkonger

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

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

Begrunnelse for foreslåtte endringer

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

Forslag til ny tekst:

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

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

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

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

Dyrehold

Opprinnelig tekst:

Dyrehold er tillatt i borettslaget, informer styret på epost. Overnevnte dyrehold er likevel ikke tillatt dersom det er til ulempe for de andre beboerne i oppgangen. Ulempen må dokumenteres

Begrunnelse for foreslåtte endringer

Presisering relatert til vesentlig ulempe knyttet til dyrehold.

Forslag til ny tekst:

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

Parabolantenner

Opprinnelig tekst

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

Ingen forslag til endring.

Søppel og avfall

Opprinnelig tekst:

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

Ingen forslag til endring.

DE YTRE OMRÅDER

Opprinnelig tekst:

Kast ikke mat ned på marken til fuglene. Det trekker rotter og mus til eiendommen.

Porttelefon

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

Bilen

Parkering og all stell av bilen/kjøretøy er forbudt på borettslagets område. Parkeringsplassene må ikke benyttes som reparasjonsverksted. Ledningen skal tas med og strømuttaket låses når parkeringsplassen forlates. I sideveiene er det tillatt å stanse for av- og påstigning og av- og pålessing. (Se egne parkeringsbestemmelser på side 4).

Begrunnelse for foreslåtte endringer

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

Forslag til ny tekst:

Mating av fugler

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

Porttelefonen/ringeklokke

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

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

Bil og parkering

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

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

INFORMASJON

Opprinnelig tekst:

INFORMASJON

Meldinger fra styret til beboerne på Vibbo skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser som er en del av kontrakten. Endringer av husordenen kan kun skje etter vedtak av generalforsamlingen.

Begrunnelse for endringer:

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

Forslag til ny tekst:

ØVRIG

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

Styrets innstilling

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

Styret ber andelseiere om å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 13

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

Forslag fremmet av:

Cathrine Mikkelsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 14

Etablering av sykkelskur i Solrabben Borettslag

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Saksframlegg:

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 15

Tillatelse til å montere varmepumpe

Forslag fremmet av:
Mathias F. B. Barone

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Installasjon av varmepumpe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det vises herunder til de viktigste hovedtrekk fra informasjonsskrivet:

Lydnivå på inne- og utedel

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

Estetikk og montering

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

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

Man trenger derfor ikke å søke om dette.

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 16

Brannsikring.

Forslag fremmet av:
Bjørg Løvlien

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker følgende behandlet:
Brannsikring.

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Sak 17

Rollefordeling i borettslagets styrende organer.

Forslag fremmet av:
Bjørg Løvlien

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Rollefordeling i borettslagets styrende organer.

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styret ber andelseiere om å stemme imot forslaget.

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

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

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

Sak 18

Skjevdeling av utgifter.

Forslag fremmet av:
Bjørg Løvlien

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Skjevdeling av utgifter.

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 19

Møtelokaler.

Forslag fremmet av:
Bjørg Løvlien

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelokaler.

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 20

BK Drift – anbud

Forslag fremmet av:
Erlend des Bouvrie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sak nr. BK Drift – anbud

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styret gis mandat til å innhente tilbud/ansette vaktmestertjenester.

Vedlegg

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

---

Sak 21

Blomsterpenger

Forslag fremmet av:
Erlend des Bouvrie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Sak 22

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

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

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

Som styremedlem for 2 år foreslås:

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

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

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

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

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

D. Valg av medlemmer til kontrollnemda foreslås:

1 medlem for 2 år:

Navn: Tor Alfred Stav, Filerveien 14

1 medlem for 1 år:

Navn: Elise Tveita, Filerveien 10

Kontrollnemda innstiller følgende personer til Valgkomite for ett år:

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

Roller og kandidater

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

- Bente Marie Rystad

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

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

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

- Amalie Ravndal
- Nils Magnus Ophaug

- Petter Myhre Haugen

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

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

Valg av 1 kontrollnemd (2år) Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som kontrollnemd (2år):

- Tor Alfred Stav

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

- Elise Tveita

Vedlegg

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

Sak 23

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Valgkomiteen sin innstilling:
Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

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

Roller og kandidater

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

- Jakob Harket

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

- Lars Sigurd Bjørnstad

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Jakob Harket	Kranveien 21
Varadelegert	Lars Sigurd Bjørnstad	Kranveien 17

Valgkomiteen

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

Kontrollnemd

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

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

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

Gards- og bruksnummer:
144 1188

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

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

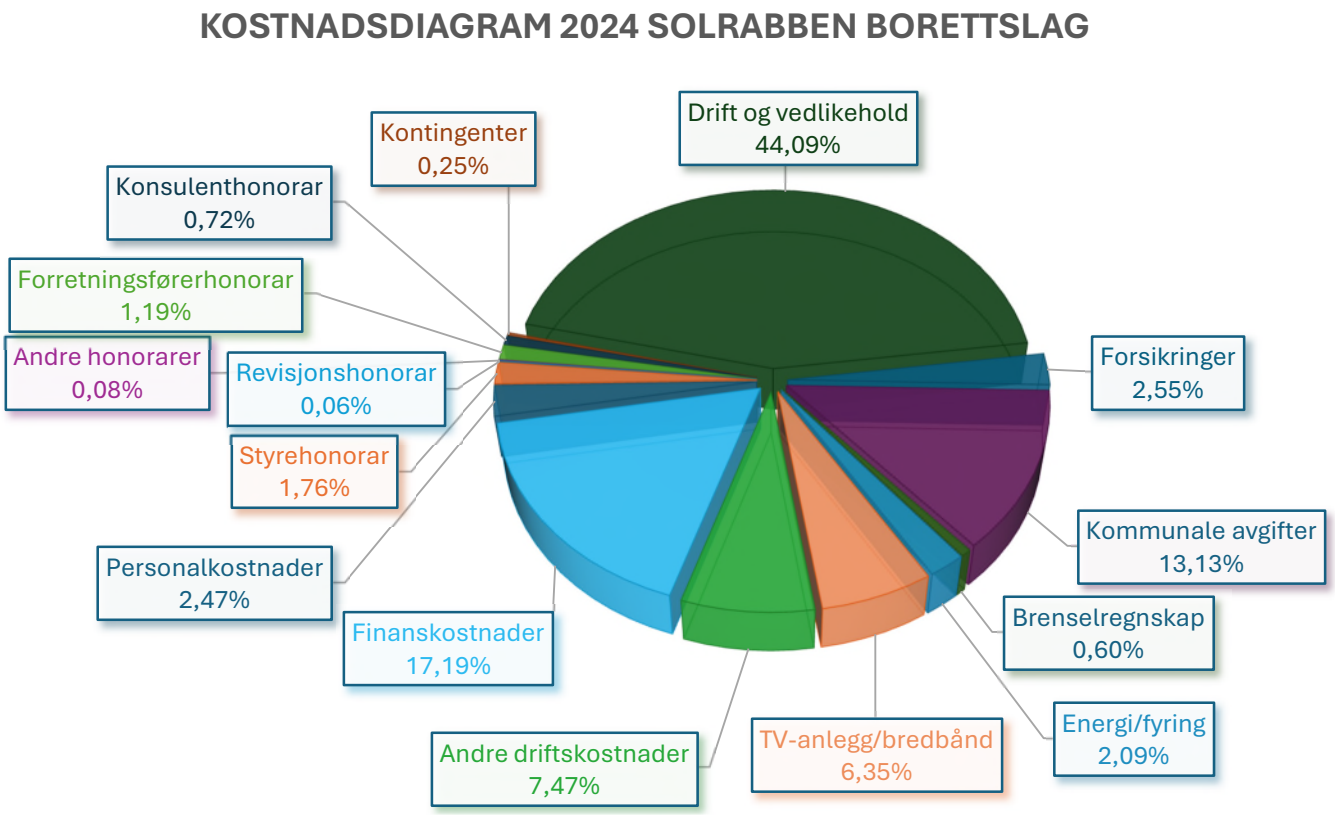
Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kost på drift og vedlikehold på grunn av vedlikeholdsprosjekt som er utført i 2024.
Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes lavere kost på renteutgifter.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN ordning)
I løpet av 2024 ble det ikke foretatt noen innbetalinger på IN-ordningen.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

Større vedlikehold

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

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

Til generalforsamlingen i Solrabben Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 27. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 26.03.2025
Styret I Solrabben Borettslag

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

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

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

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 875.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
BRENSELREGNSKAP

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1965	19 775 800
Rehabilitering balkonger 2002	35 282 947
SUM BYGNINGER	**55 058 747**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.144/bnr.1188
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 175.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Aggregat				
Tilgang 2014	24	210		
Avskrevet tidligere	-24	209		
				1
Arbeidsmaskiner				
Tilgang 2015	30	375		
Avskrevet tidligere	-30	374		
				1
PC med printer				
Tilgang 2017	27	458		
Avskrevet tidligere	-27	457		
				1
Plog til traktor				
Tilgang 2014	19	375		
Avskrevet tidligere	-19	374		
				1
Saltspreder				
Tilgang 2015	35	875		
Avskrevet tidligere	-35	874		
				1
Snøfreser nr. 1				
Tilgang 2022	116	250		
Avskrevet tidligere	-71	041		
Avskrevet i år	-38	750		
			6	459
Snøfreser				
Tilgang 2021	67	500		
Avskrevet tidligere	-37	125		
Avskrevet i år	-13	500		
			16	875
Snøskjær nr. 1				
Tilgang 2014	57	500		
Avskrevet tidligere	-57	499		
				1
Strøsingelsilo				
Tilgang 2023	92	308		
Avskrevet tidligere	-18	462		
Avskrevet i år	-18	462		
			55	385

Traktor nr. 1		
Tilgang 2014	158 930	
Avskrevet tidligere	-158 929	
		1
Traktor nr. 3, Kubota		
Tilgang 2014	446 315	
Avskrevet tidligere	-446 314	
		1
Kopimaskin		
Kostpris	22 650	
Avskrevet tidligere	-22 649	
		1
Antenneanlegg		
Kostpris	443 827	
Avskrevet tidligere	-443 826	
		1
Ladebokser elbil		
Tilgang 2023	93 765	
Avskrevet tidligere	-10 418	
Avskrevet i år	-31 255	
		52 092
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2024	70 960	
Avskrevet i år	-14 658	
		56 302
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2022	756 929	
Avskrevet tidligere	-429 222	
Avskrevet i år	-214 611	
		113 096
Parkeringsplasser		
Påbegynt 2008	595 000	
Påbegynt 2009	1 241 735	
Tilgang 2010	223 750	
Avskrevet tidligere	-938 470	
Avskrevet i år	-44 881	
		1 077 134
SUM VARIGE DRIFTSM IDLER		**1 377 353**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-376 116**

NOTE: 16
AKSJER OG ANDELER

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

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 18
ANNEN EGENKAPITAL

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

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 19
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,35 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2021	-4 300 000	
Nedbetalt tidligere	241 243	
Nedbetalt i år	91 336	
		-3 967 421
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-32 568 258	
Økning 2023	-19 946 119	
Nedbetalt tidligere	870 711	
Nedbetalt i år	51 643 666	
		0

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

NOTE: 21
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1965	-2 625 200
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 625 200**

NOTE: 22
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum parkeringsplasser	-65 750
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-65 750**

NOTE: 23
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 24
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE: 25
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Annen informasjon om borettslaget

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Brenselsregnskap for Kranveien 17
Andelseierne i Kranveien 17 har felles varmtvann og fyring. Andelseierne innbetaler ett a-konto beløp til borettslaget hver måned.

Det er en egen strømmåler for oppvarming av felles varmtvann i Kranveien 17. Andelseierne innbetaler eller får utbetalt differansen mellom a konto innbetalt og faktisk kostnad.
Brenselsregnskapet har konto 486 i regnskapet til Solrabben borettslag.
Regnskapsåret 2024 viser følgende:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kontrollnemdas årsrapport 2024 for Solrabben borettslags generalforsamling

Medlemmer og sammensetning av kontrollnemda

Anna Nordstrand, valgt for 2 år

Petter Myhre Haugen, valgt for 1 år

Cathrine Mikkelsen, varamedlem og valgt for 1 år

Funksjonstiden

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

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

Møtevirksomhet

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

13.10.2024 Møte med Styrets varamedlemmer.

30.10.2024 Møte med Styret

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

Summering og hoved merknader for 2024

Generelle betraktninger

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

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

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

Protokoller

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

Regnskap

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

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

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

Samhandling med Styret

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

Kontrollnemdas oppgaver

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

For kontrollnemda

Oslo, 3.3.2025

Petter Myhre Haugen

Petter Myhre Haugen

Cathrine Mikkelsen

Cathrine Mikkelsen

Tilbudsbeskrivelse - Flex Stor

Tilbudet inkluderer følgende:

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

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

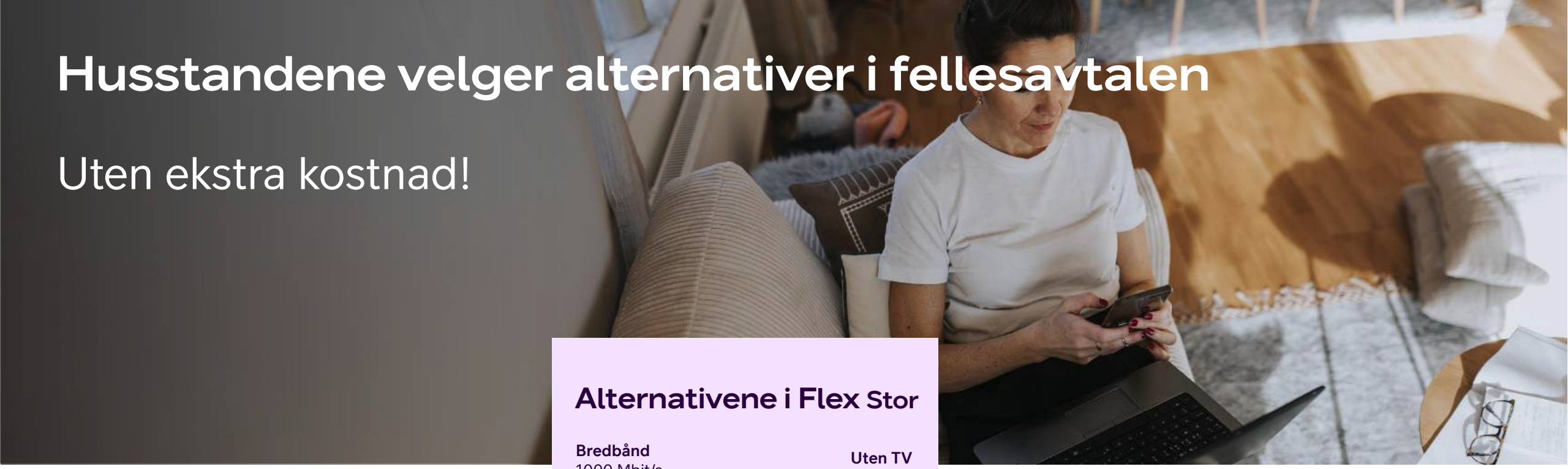
Kollektive tilvalgsmuligheter:

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

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

Husstandene velger alternativer i fellesavtalen

Uten ekstra kostnad!



Alternativene i Flex Stor

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

Høyere bredbånds-hastighet

Mer strømming & TV

Eksempel på hvilke behov hastighetene dekker:

750-1000 Mbit/s

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

250-500 Mbit/s

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

50-100 Mbit/s

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

Eksempel på hvordan du kan bruke poengene i Telia Play:

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

EUROSPORT 1 / EUROSPORT 2 Eurosport-pakken	TLC	svt2	Vsport	VG TV	CNN
10 poeng	1 poeng	2 poeng	20 poeng	1 poeng	1 poeng

TV-kanaler inkludert i Telia Play:

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

Vedlegg 3
Tilbud til Solrabben Borettslag fra Telia.pdf

Hver husstand kan endre sin pakke så ofte de vil:



Mandag til fredag

500 Mbit/s

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

30 poeng:

NETFLIX — 50 poeng

2 Play — Inkludert

I helgen

100 Mbit/s

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

70 poeng:

viaplay — 45 poeng

V sport — 20 poeng

2 Play — Inkludert

TV hos GlobalConnect

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



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

Allente Stream Basic

Inkluderte kanaler



Inkluderte strømmetjenester



319,-/mnd

Allente Stream Flex 2

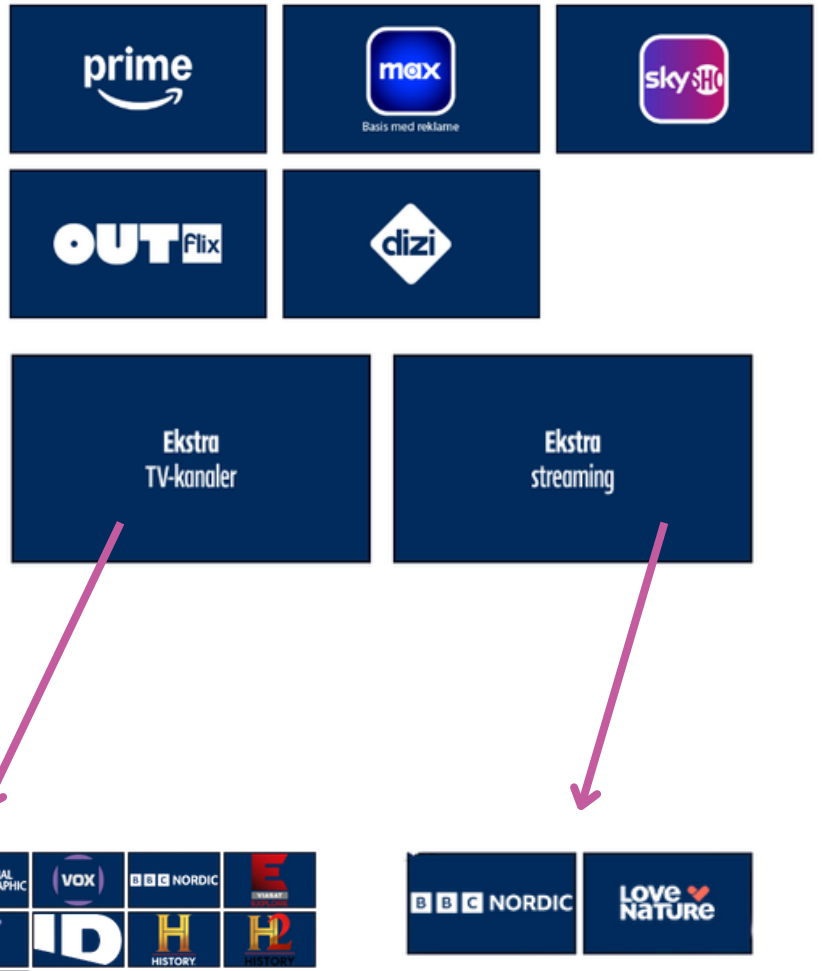
Inkluderte kanaler



Inkluderte strømmetjenester



Velg 2 ekstra tjenester



399,-/mnd

Allente Stream Flex 4

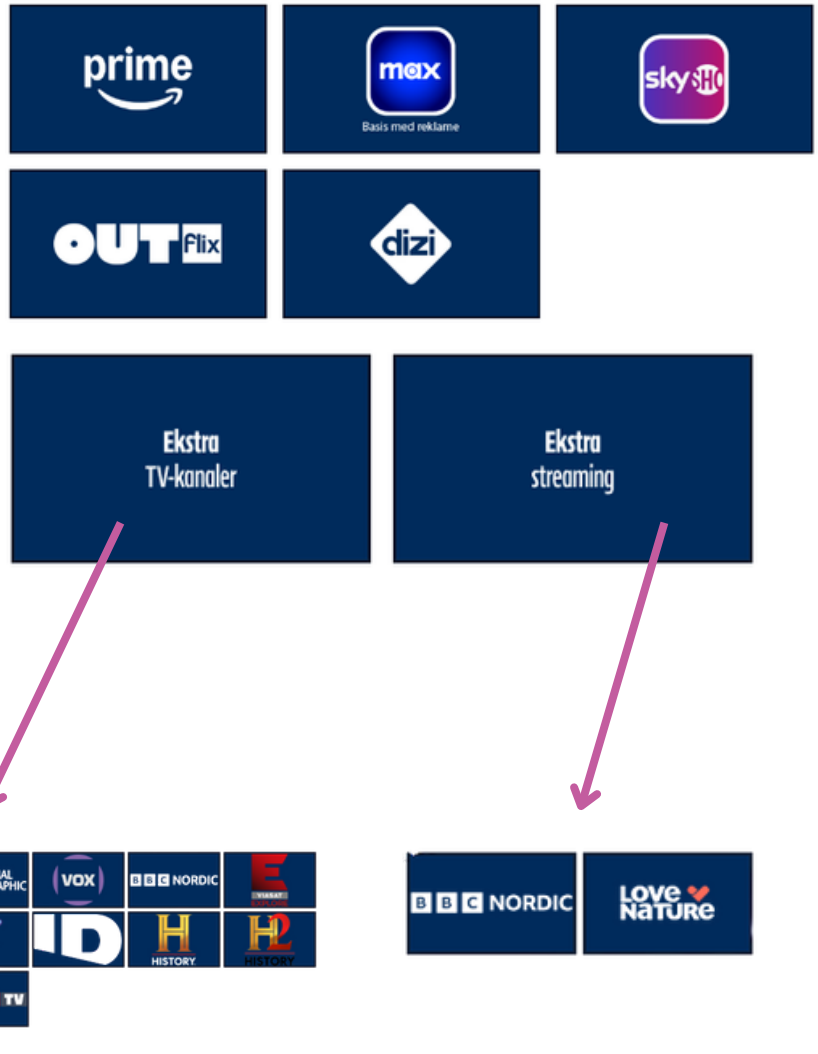
Inkluderte kanaler



Inkluderte strømmetjenester



Velg 4 ekstra tjenester



[479,-/mnd]



Kollektivtilbud

Solrabben Borettslag

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

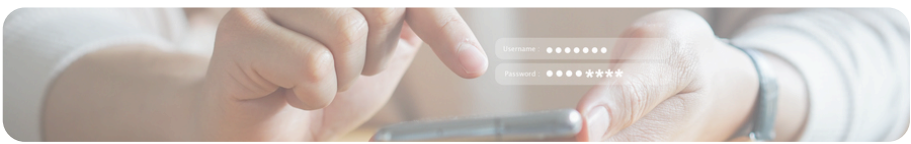
WiFi Utstyr og SafeSurf

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





SafeSurf er vår sikkerhetstjeneste og er alltid inkludert!



Les mer om SafeSurf og flere tilleggstjenester på våre nettsider

Hos oss er dere i trygge hender

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





Sak nr. Blomsterpenger

Forslagstiller: Erlend des Bouvrie, leil.nr. 126

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

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

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

Sak nr. BK Drift – anbud

Forslagstiller: Erlend des Bouvrie, leil, nr. 126

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

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

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

Forslag til vedtak:

Styret gis mandat til å innhente tilbud/ansette vaktmestertjenester.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID I SOLRABBEN BORETTSLAG

(Vedtatt på styremøte 31.5.2018)

1. Formålet med retningslinjene.

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

2. Forvalteransvar for fellesmidler.

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

3. Tillitsvalgtes lojalitet til borettslaget.

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

4. Tillitsvalgtes habilitet.

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

5. Bruk av anbud/tilbud - effektiv ressursbruk.

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

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

6. Taushetsplikt og innsynsrett.

De tillitsvalgte er i lov om borettslag § 13-1 underlagt taushetsplikt overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten er ikke noe tillitsvalgte kan påberope seg for å beskytte egne interesser eller hindre andelseiernes alminnelige innsynsrett i styrets forhold og arbeid. Regelmessig og god informasjon fra styret til beboerne er viktig.

7. Tillitsvalgtes belønning for innsats og resultater.

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

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

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

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

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

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

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

9. Personlig adferd.

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

10. Forholdet til offentligheten.

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

Valgkomiteens begrunnelse for innstilling.

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

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

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

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

Med ønske om et godt valg på generalforsamlingen.

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

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

0134 Solrabben Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

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

Navn: Jakob Harket, Kranveien 21

Navn: Lars Sigurd Bjørnstad, Kranveien 17

Navn: Benthe Jordin, Kranveien 33

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: Bente Marie Rystad, Kranveien 17

Navn: Jimmy Phan, Filerveien 10

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Navn: Amalie Ravndal, Kranveien 21

2. Navn: Petter Myhre Haugen, Kranveien 37

3. Navn: Nils - Magnus Ophaug, Kranveien 12

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Jakob Harket, styreleder Solrabben borettslag

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Lars Sigurd Bjørnstad, nestleder Solrabben borettslag

D. Valg av medlemmer til kontrollnemda foreslås:

1 medlem for 2 år:

Navn: Tor Alfred Stav, Filerveien 14

1 medlem for 1 år:

Navn: Elise Tveita, Filerveien 10

Dato 20.mars 2025

Valgkomiteen for Solrabben borettslag

Kjersti Ol

Kjersti Olsen

Inger Lise Østhagen

Inger Lise Østhagen

Wenche Fjeld Tellefsen

Wenche Fjeld Tellefsen

0134 Solrabben borettslag

Kontrollnemda innstiller følgende personer til Valgkomite for ett år:

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

Oslo,

På vegne av kontrollnemda for Solrabben borettslag

Petter Myhre Haugen

Cathrine Mikkelsen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.05.25
Selskapsnummer: 134 **Selskapsnavn:** SOLRABBEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Morten Røstengen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Torstein Skaar og Stephen Nickell er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorar til styret

Styrets godtgjørelse settes til kr 550000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Det foreslås at valgkomiteen mottar honorar på kr 24.000.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Fastsettelse av honorar til kontrollnemd

Det foreslås at kontrollnemd mottar honorar på kr 12.000.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Nedleggelse av kontrollnemnd.

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

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Styret innstiller kandidater til valgkomite ved valg.

Styret innstiller kandidater til valgkomite ved valg.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valg av Internett/TV leverandør

Hvilket forslag stemmer du for?

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

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

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

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 12 Generell revisjon av husordensreglene

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

- [ ] For
- [ ] Mot

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

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

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 14 Etablering av sykkelskur i Solrabben Borettslag

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

☐ For

☐ Mot

Sak 15 Tillatelse til å montere varmepumpe

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

☐ For

☐ Mot

Sak 16 Brannsikring.

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

☐ For

☐ Mot

Sak 17 Rollefordeling i borettslagets styrende organer.

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

☐ For

☐ Mot

Sak 18 Skjevdeling av utgifter.

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

☐ For

☐ Mot

Sak 19 Møtelokaler.

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

☐ For

☐ Mot

Sak 20 BK Drift – anbud

Styret gis mandat til å innhente tilbud/ansette vaktmestertjenester.

☐ For

☐ Mot

Sak 21 Blomsterpenger

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

☐ For

☐ Mot

Sak 22 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Bente Marie Rystad
- [ ] Jimmy Phan

Varamedlem (kun 3 skal velges)

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

Valgkomite (kun 3 skal velges)

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

Kontrollnemd (2år) (kun 1 skal velges)

- [ ] Tor Alfred Stav

Kontrollnemd (1år) (kun 1 skal velges)

- [ ] Elise Tveita

Sak 23 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Jakob Harket

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Lars Sigurd Bjørnstad

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Obos Eiendomsforvaltning AS
c/o Obos Eiendomsforvaltning AS Postboks 393 Alnabru
0614 OSLO
forkjop@obos.no

Info samhandling forretningsfører

Ordre

Megleroppdrag: 70260026
Ordrenummer: 14070a89-919c-4287-a33c-2490f7d3b535

Forretningsfører

Navn: Obos Eiendomsforvaltning AS
Info levert: 04.06.2026 19:03
Referanse: 0134-1-168
Gebyr forhåndsutlysing: kr 8 406
Gebyr forkjøpsrett: kr 8 406
Gebyr eierskifte: kr 6 725

Bolig

Lag/Selskap: Solrabben Borettslag, orgnr 950084723
Andelsnummer: 81
Eierform: Borettslag

Eiere registrert i Grunnboken

Jensen May Grete
Moen Svein Magne

Eiere registrert hos Obos Eiendomsforvaltning AS

Jensen (bo) May Grete
Moen Svein Magne

Forkjøpsrett

Har forkjøpsrett: Ja

Elektronisk forhåndsutlysing støttes. Forhåndsutlysing kan bestilles elektronisk i bestillingsbilde for samhandling med forretningsfører.

Styregodkjenning

Krav om styregodkjenning: Ja

Elektronisk styregodkjenning støttes ikke. Søknad om styregodkjenning sendes direkte til styret i laget/selskapet.
Kontakt: Solrabben Borettslag, epost: solrabben@styrerommet.no

Salgsmelding

Elektronisk salgsmelding støttes. Salgsmelding kan sendes inn elektronisk i bestillingsbilde for samhandling med forretningsfører.

Restanse

Elektronisk innhenting av restanse støttes ikke, kontakt forretningsfører på restanseforesporsel@obos.no.

Eiendomsmegler Norge AS
Eiendomsmegler Norge, Oslo v/Bengt Heiestad
Postboks 7999, 5020 BERGEN
E-post: Bengt.Heiestad@emnorge.no

Deres ref.: 70260026 . Vår ref.: 0134-1-168 Dato: 08.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Solrabben Borettslag
Organisasjonsnr:	950084723
Andelseier:	Moen, Svein Magne
Medeier:	Jensen (bo), May Grete
Leilighetsnummer:	168
Adresse:	Kranveien 1, 0684 OSLO
Andelsnummer:	81
Gnr.	144
Bnr.	1188

Borettsinnskudd: Kr. 6 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	36 516 712,00
Innfrielsesdato:	30.05.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207988332
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%
Restsaldo	3 821 415,00
Innfrielsesdato:	30.11.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208286161
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	57 943 083,00
Innfrielsesdato:	30.08.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 767,78,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820743114; IN lån 1 - Akonto renter	396,31	
Lån nr: 9820743114; IN lån 1 - Akonto avdrag	259,46	
Trappevask	124,00	
Nedbetaling	45,00	
Bredbånd	119,00	
Felleskostnader	3 824,01	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	665,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 839,-
Annen formue:	36 509,-
Gjeld:	262 377,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207431141
Restsaldo:	96 996,14
Kapitalkostnader:	650,95
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207988332
Restsaldo:	9 602,45
Kapitalkostnader:	62,68

IN-avtale:	Nei
Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208286161
Restsaldo:	152 564,63
Kapitalkostnader:	854,09
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 259 163,22,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: solrabben@styrerommet.no

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo

S-916

Regulerings- og bebyggelsesplan for Felt E, Skøyen - Oppsal.

S-916 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 08.06.1961

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196101410

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 5062

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

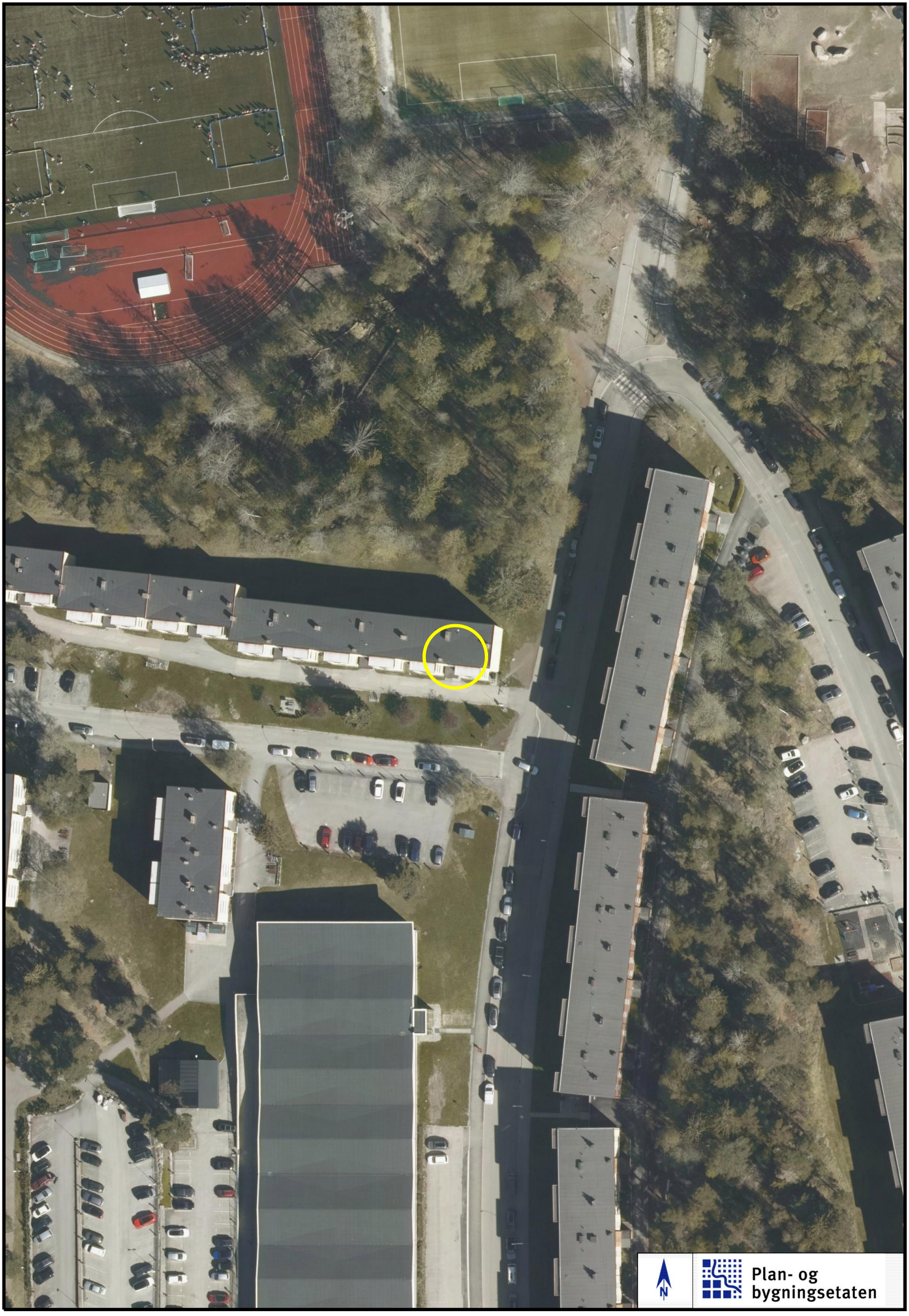
For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.



Kranveien 1

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 05.06.2026

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

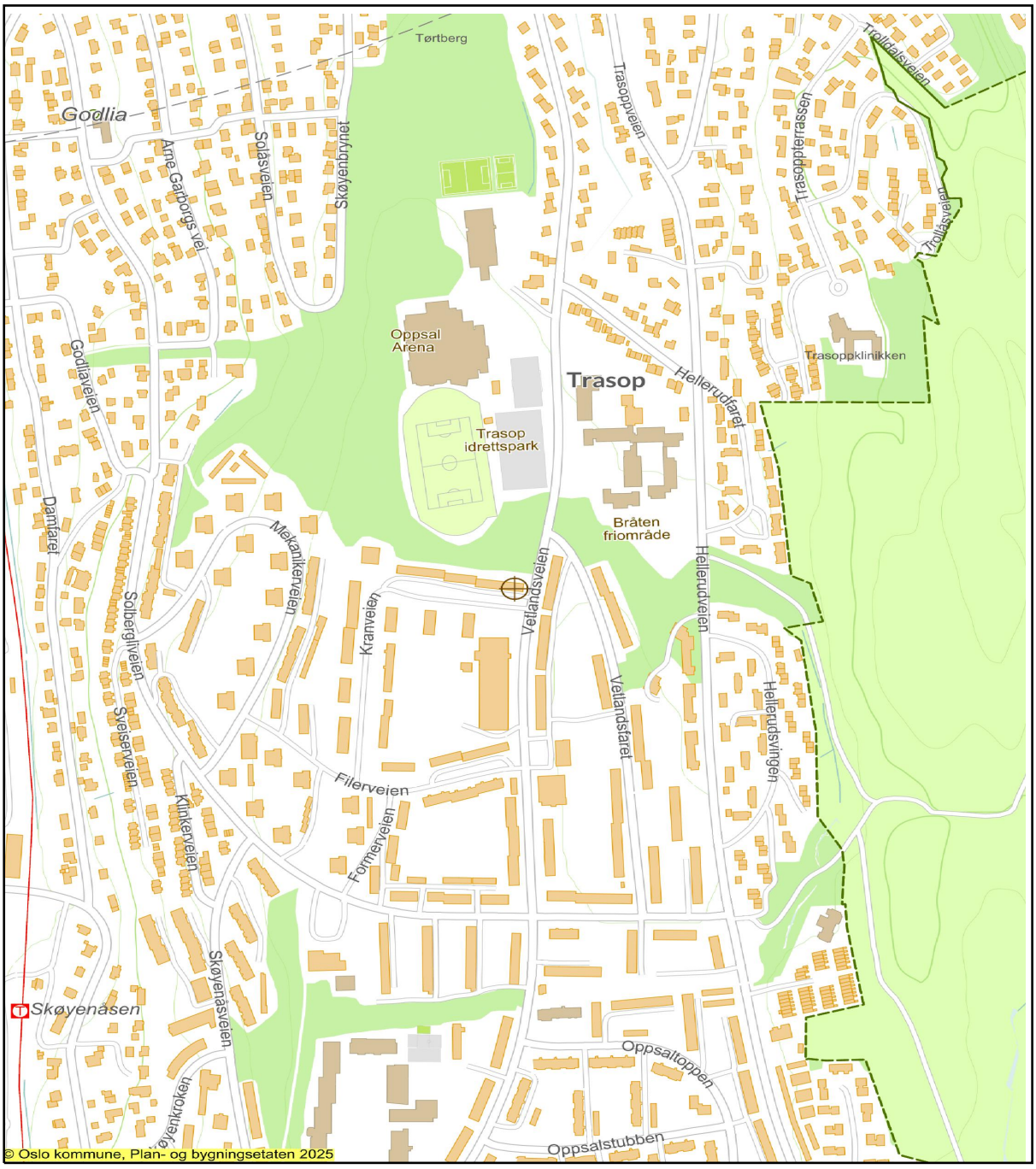
Oversiktskart

Adr.: Kranveien 1

Gnr bnr : 144 / 1188

Bydel : ØSTENSJØ

Skolekrets (2020/2021): Godlia



Dato: 05.06.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Plan- og bygningsetaten

Dato: 05.06.2026
Firma: Bengt Heiestad
Laget for: emv@emvest.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534392
Deres ref: 9263781

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 144, BNR. 1188.

Vi viser til bestilling av 04.06.2026 for eiendom gnr. 144, bnr. 1188.

GNR. 144 BNR. 1188

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.08.1961.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

50946 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

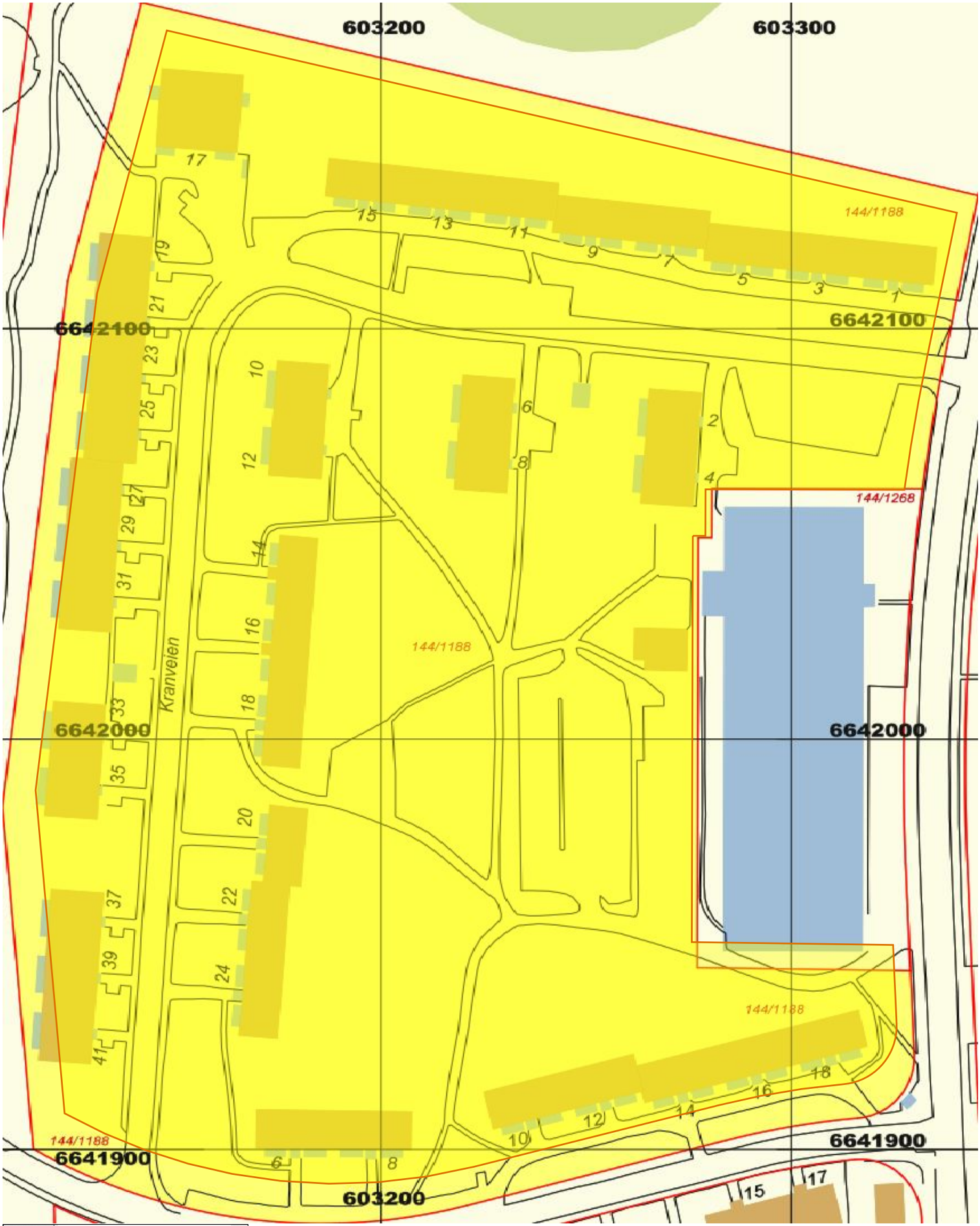
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

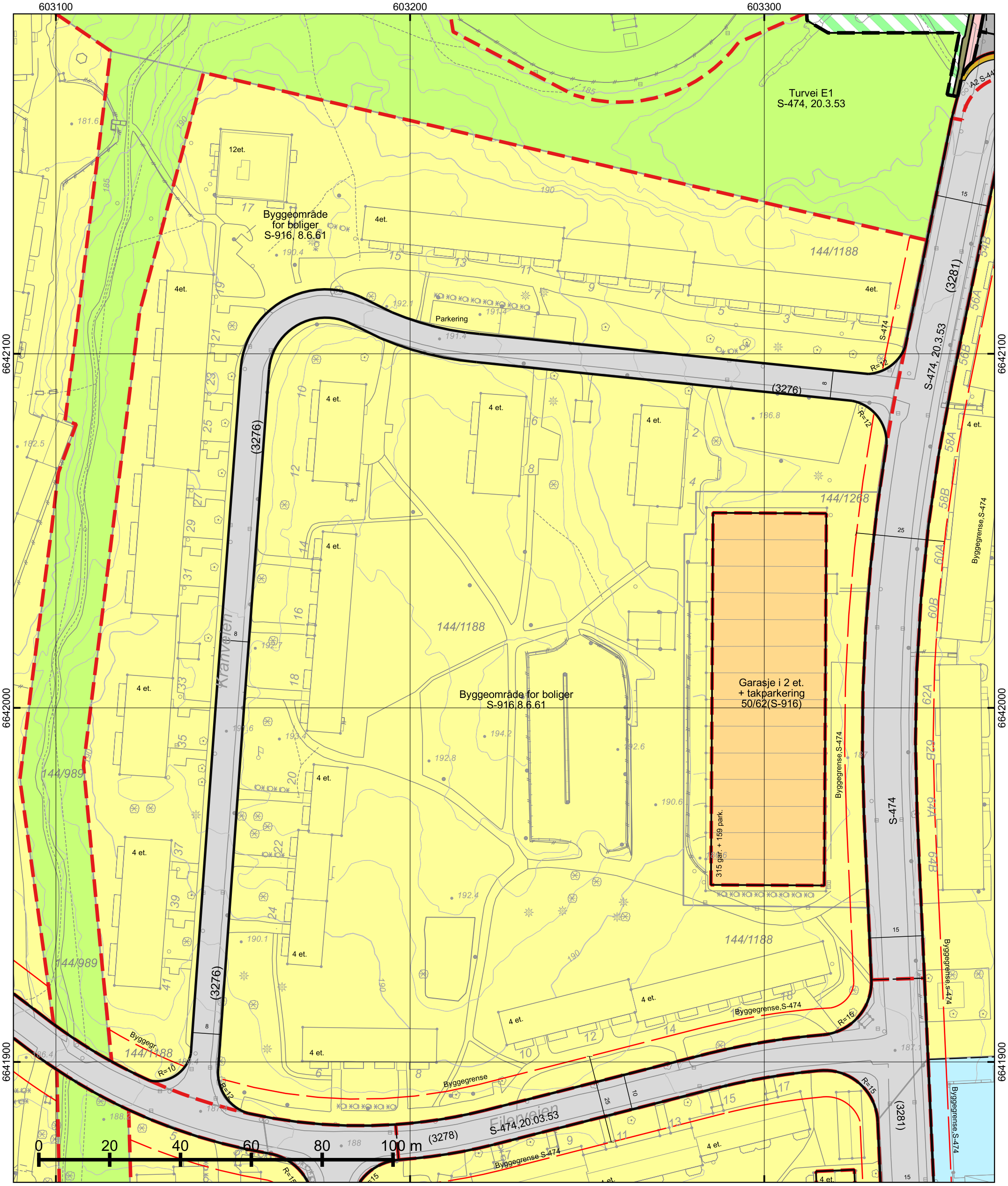
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159042/ 86534392
Adresse: Kranveien 1
Gnr/Bnr: 144/1188
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



41 - Turvei/skiløype
42 - Idretts-/sportsanlegg
70 - Felles avkjørsel
75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
110 - Bolig m.tilh. anlegg
120 - Forretning m.tilh.anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
312 - Fortau

2012 - Fortau
2029 - Annen banegrunn - grøntareal
3800 - Kombinerte grønnstrukturformål

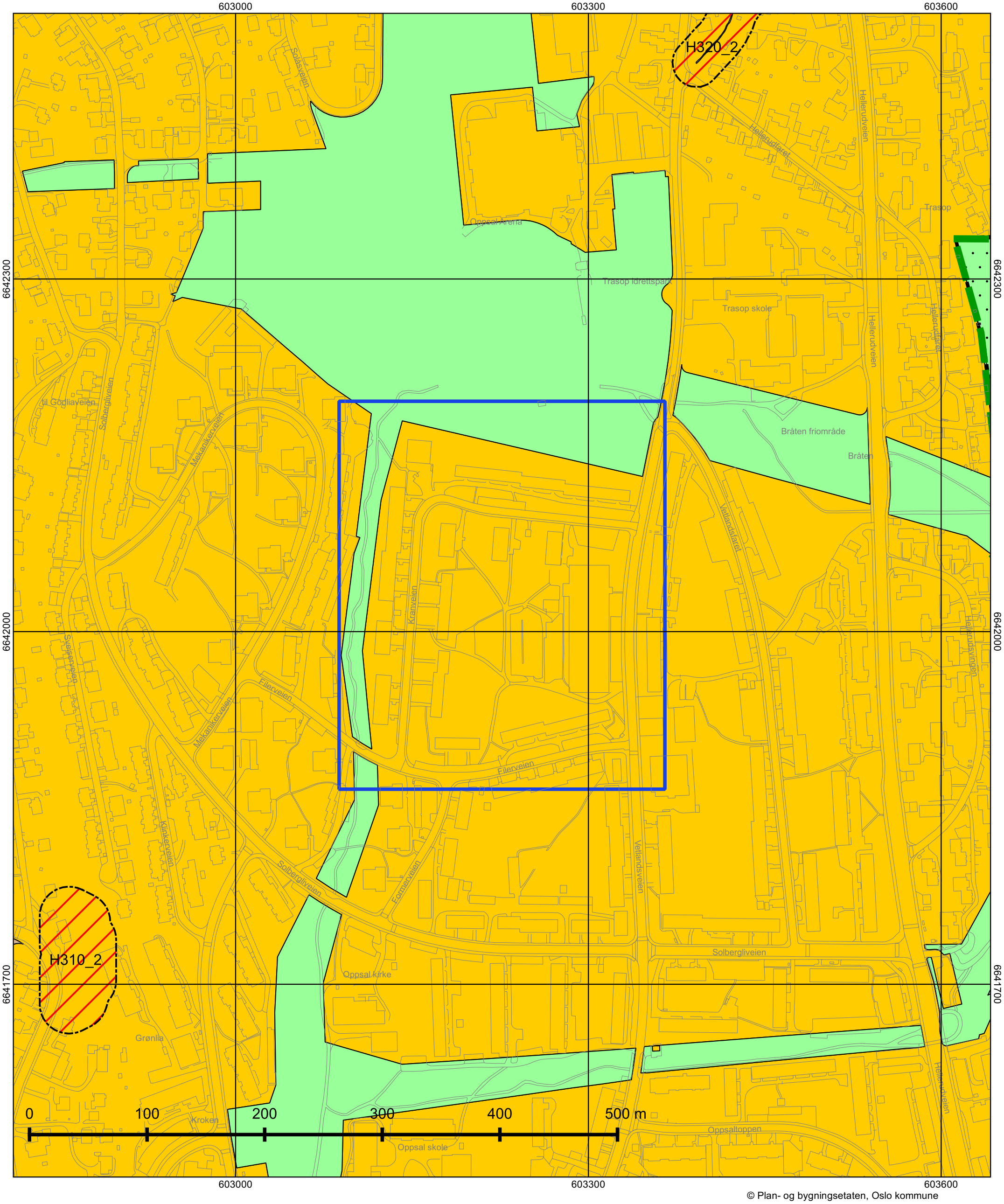
RpBestemmelseOmråde

RpBestemmelseGrense

312 - Fortau
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
Formålgrense

Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

Byggegrense
Bygningens avgrensing i beb. plan
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159042/86534392
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
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200411657

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser



Plan- og bygningsetaten

Forord

Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009. Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer. Dette dokumentet inneholder planen sammen med en planbeskrivelse.

I tillegg er det utarbeidet en "verktøykasse" eller eksempelsamling til hjelp og inspirasjon ved gjennomføring.

Det er en økende forståelse for betydningen av det offentlige rom som sosial møteplass. Større kulturelt og etnisk mangfold tilsier behov for møteplasser der ulikhetene gis rom til å være tilstede. Intensivert bruk av uterommene og pågående fortetting øker konkurransen om uterommene. Særlig viktig er det å sikre tilrettelegging for barn, unge, eldre og andre som i stor grad er henvist til uterommene i sitt nærmiljø.

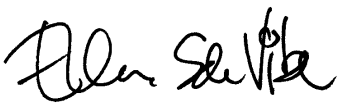
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, og den fastlegger at nye utbyggingsprosjekter skal sørge for et godt tilbud av torg og møteplasser. Den omfatter ikke fellesarealer eller andre utearealer ment for privat bruk, og heller ikke overdekte torg i bl.a. kjøpesentre. Planen er en arealplan på et grovmasket nivå, det vil si det finnes mindre torg og møteplasser i planområdet som ikke vises i planen. Den gir heller ikke konkrete føringer for utforming av det enkelte torg eller den enkelte møteplass.

Kommunedelplanen er en del av "Vakker by – handlingsprogram for estetikk og god byarkitektur" Oppdraget å utarbeide en kommunedelplan for torg og møteplasser ble gitt av Byrådsavdeling for byutvikling høsten 2004. Plan- og bygningsetaten fikk ansvar for arbeidet, i nært samarbeid med bydelene og berørte etater. Planarbeidet ble varslet igangsatt den 04.08.2005. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 25. juni – 1. september 2007.

Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

Planen er utarbeidet av en prosjektgruppe med deltakere fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Friluftsetaten, Samferdselsetaten og Vann- og avløpsetaten. Plan- og bygningsetaten har hatt prosjektledelsen for arbeidet, med Torsten Glad som prosjektleder. Medvirkning med bydelene og lokalmiljøene i bydelene har vært viktig i planarbeidet. Resultatet fra en medvirkningsprosess med arbeidsmøter i hver bydel har stått sentralt i arbeidet.

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

Forord 3
1. Bystyrets vedtak 5
2. Planens mål 6
3. Planens bestemmelser og retningslinjer 7
4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser 13
5. Planbeskrivelse 18
6. Utfordringer 26
Litteraturliste 43
Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale 44

1. Bystyrets vedtak

Oslo bystyre behandlet den 24.04.2009, sak 107, forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser og fattet følgende vedtak:

”1. Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens §20-5, kommunedelplan for torg og møteplasser med mål og bestemmelser, som vist på plankart merket:

”Indre Oslo” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by vest” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by øst” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
”Ytre by syd” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

2. Den endelige utformingen av parken på Filipstad må avgjøres i forbindelse med behandlingen av en reguleringsplan for området.

3. Kartbetegnelsen for Alnas utløp ikke skal godkjennes før etter endelig behandling av reguleringsplanen for dette område (Sydhavna og ev. Grønlia).

4. Samarbeidsavtalen mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten må utvides slik at også saker som berører torg og møteplassser sendes til bydelene for uttalelse.

5. Kommunedelplanen med handlingsprogram skal rulleres og legges frem for bystyret hvert 4 år.

R5.1e Samarbeid og medvirkning
Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

Planen skal tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende torg og møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet, og slik at det i hver bydel over en femårsperiode kan utvikles en lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboerne.

Delmål

Planen skal tilrettelegge for et bredt spekter av torg og møteplasser, det vil si:

- torg og møteplasser som gir rom for ulike aktiviteter og brukergrupper, herunder kunst og kultur, og gir rom for et mangfoldig og flerkulturelt byliv
- sørge for en god sammenhengende struktur av de ulike typene torg og møteplasser både for den tette byen og i ytre by
- tilrettelegge for barn og unges behov
- sikre at møteplassene får en universell tilgjengelighet
- trygge byrom
- sikre lokalklimatiske og økologiske forhold
- vektlegge estetikk og kvalitet i gjennomføring av tiltakene
- drøfte mulighetene for å øke tilgjengelig gategrunn

Planen skal fremme møteplassenes sosiale rolle i byen, det vil si:

- fremme tilhørighet, stedsidentitet og sosialt liv i tilknytning til byens møteplasser
- øke forståelsen for det offentlige rom som sosial arena

Planen skal tilrettelegge for gode prosesser i utvikling av torg og møteplasser, det vil si:

- gi en oversikt over hver bydels viktigste møtesteder
- utvikle en "verktøykasse" som gir ideer til metoder, prosesser og løsninger for utvikling av torg og møteplasser
- gi et styringsverktøy som sikrer attraktive torg og møteplasser gjennom kommunens behandling av private reguleringsforslag og byggesaker
- utvikle gode samarbeidsprosesser mellom kommunens etater, bydeler og private utbyggere i forhold til å utvikle byens allment tilgjengelige møteplasser

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene er gitt i henhold til plan- og bygningslovens § 20-4.

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

- ”Indre Oslo” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- ”Ytre by vest” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- ”Ytre by øst” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
- ”Ytre by syd” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

§ 2 Hensikt med planen

Kommunedelplanen skal sikre at alle deler av byggesonen utenfor sentrumsområdet har et allsidig, velfungerende og lett tilgjengelig tilbud av torg og møteplasser med høy estetisk kvalitet. Det skal tilrettelegges for ulike typer møteplasser og ulike måter å møtes for et bredt spekter av brukergrupper, og møteplassenes sosiale rolle skal fremmes samtidig med at viktige bevaringshensyn skal ivaretas. Planen skal tilrettelegge for velfungerende prosesser med sikte på et godt resultat ved behandling av plan- og byggesaker som berører torg og møteplasser. For torg og møteplasser hvor gjeldende reguleringsplan opprettholdes er denne en viktig premiss for utviklingen.

§ 3 Definisjoner i planen

”Torg og møteplasser” forstås som allment tilgjengelige uterom, det vil si felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten. De kan også ha andre viktige funksjoner i tillegg til å være torg og møteplasser. Torg og møteplasser er delt inn i:

1. Overordnete torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

”Overordnete torg og møteplasser” omfatter allment tilgjengelige uterom, som har rolle som møteplass for minst ett byområde. Som ”byområde” forstås et område i byen som omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på ”byområder” er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal.

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

1. ”Torg/plass” er et bymessig utformet uterom, det vil si med en klart definert romlig avgrensning, som ofte utgjøres av bebyggelse.
2. ”Annen overordnet møteplass” er vanligvis en park/friområde eller annet grønt rekreasjonsområde, hvor hele eller deler av arealet har en viktig rolle som møteplass.
3. ”Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested” er en gate utenfor sentrum med blandet arealbruk og et variert handelstilbud. Gaten legges på hele eller store deler av strekningen til rette som møtested. Den er en viktig sammenbindende ferdselsåre til fots, den er viktig for kollektivnettet og for opplevelsen av bydelen. Gaten skal opprettholde sin rolle som ferdselsåre

i samsvar med vedtatte planer. Allment tilgjengelige sidearealer som vist på plankart (jamfør § 1), inngår i gaten.
4. "Overordnet forbindelse" er overordnete turveier og andre viktige gang- og sykkelbaserte forbindelseslenker til og mellom byens torg og møteplasser.

§ 3.2 Lokale torg og møteplasser
"Lokale torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom med betydning for et område som er mindre enn et "byområde", eksempelvis enkeltboligområder.

Utearealer tilknyttet skoler inngår som lokale torg og møteplasser. I indre Oslo inngår gågater, gatetun og andre fotgjengerprioriterte arealer i tilknytning til byromsstrukturen.

§ 3.3 Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling
"Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" er område hvor det ved byutvikling skal etableres torg og møteplass(er) som del av ny allment tilgjengelig byromsstruktur.

§ 3.4 Område med behov for torg/møteplass
"Område med behov for torg/møteplass" er område vist på plankart, jamfør § 1, som i indre Oslo har mer enn 200 meter og i ytre by mer enn 300 meter (luftlinjeavstand) til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass.

§ 4 Planens rettsvirkning

Plankart (jamfør § 1) og tilhørende bestemmelser er bindende og gjelder som tillegg til tidligere vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner. Planen erstatter allikevel tidligere vedtatt plan i de tilfeller som følger av liste og kart på side 39 - 43 i planrapport fra Plan- og bygningsetaten datert desember 2007 [1]. For torg/plass og annen overordnet møteplass framgår det av plankartet om gjeldende reguleringsplan opprettholdes eller settes til side. Til bestemmelsene er også knyttet veiledende retningslinjer for tiltak på og inntil planens torg og møteplasser, samt ved andre tiltak i byggesonen.

1. Liste og kart er gjengitt på side 13-17 i denne rapporten.

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

Offentlighet
I planer og tiltak som berører plassene vist på plankart, jamfør § 1, skal deres funksjon som allment tilgjengelige møtesteder prioriteres og videreføres. Møteplassenes sosiale og integrerende rolle skal vektlegges, og tiltak som forhindrer eller reduserer mulighetene for slik utvikling skal unngås. Inngjerding tillates ikke, med unntak av areal regulert for sambruk med barnehagers uteareal. Fysisk overdekking tillates ikke, med unntak av mindre paviljonger for bruk knyttet til funksjon som torg og møteplass. Tiltak på eiendommer som grenser til torg og møteplasser skal i størst mulig grad støtte opp om disse og søke å øke attraktiviteten og tilgjengeligheten, for eksempel ved tilrettelegging for varierte funksjoner, og for publikumsrelaterte funksjoner i 1. etasje (bakkeplan). Tydelige skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer skal tilstrebes, som ledd i å fremme bruk for alle.

Biologisk mangfold/naturkvaliteter
For områder innenfor torg og møteplasser som er registrert som viktige områder for biologisk mangfold i kommunens naturdatabase skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til naturinteressene. Størrelse, form og sammenheng mellom møteplassene skal styrke den stedegne faunas og floras livs- og spredningsmuligheter og bidra til å styrke grønnstrukturen.

Kulturminner
For torg og plasser, strøksgater, parker, gårdsanlegg med videre som er registrert i Byantikvarens gule liste over verneverdige bygg og anlegg, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til kulturminneinteressene, og nye tiltak skal ivareta viktige bevaringshensyn. Søknads- og meldepliktige tiltak på disse arealene forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak og realisering.

Stedsidentitet
Tiltak på torg og møteplasser skal ta utgangspunkt i stedlige karaktertrekk, som kultur- og naturlandskap, kulturminner og

historiske spor, bebyggelse, vann og vassdrag, grønnstruktur eller virksomheter, slik at lokal stedsidentitet styrkes og utvikles.

For torg og møteplasser ved sjø, vann eller vassdrag skal bruken av vann som rekreasjons- og formingselement vektlegges. Gamle elve- og bekkelukkinger skal søkes gjenåpnet.

Arealsikring
Nye torg og møteplasser skal ha en minste størrelse på 1 dekar anvendbart nettoareal eksklusive kjøreareal, med en minste bredde på 25 meter. Arealet skal utgjøre ett sammenhengende areal, og ha en utstrekning og form som ivaretar møteplassens krav til at denne skal være åpen og allment tilgjengelig. Plassen skal hovedsaklig ikke ha større terrengfall enn 1:12, og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei. Det bør legges til rette for sykkelparkeringsplasser på eller nær torg og møteplasser.

Tilrettelegging for bruk til ulike aktiviteter
Torg og møteplass skal legges til rette for sammensatt og variert bruk for ulike brukere, innenfor rammene som er vist på kartet og omtalt i disse bestemmelsene. Barns behov og deres mulighet for samhandling med ungdom og voksne skal ivaretas særskilt. Torg og møteplasser skal legges til rette for opphold, ulike aktiviteter og lek på en måte som skal bidra til samhandling mellom mennesker. Bruken og intensiteten i bruken kan variere mellom områdene, og over året og døgnet. Plassering av returpunkt for avfall på torg og møteplasser kan godtas, forutsatt god utforming, som arkitektonisk inngår som en del av plassens helhet.

Universell utforming – tilgjengelighet
Torg og møteplasser skal legges til rette slik at de blir tilgjengelige og anvendelige for alle, inkludert bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede, barn, eldre og ulike kulturelle grupper. Allmenn tilgjengelighet skal være en integrert del av alle fysiske tiltak på torg og møteplasser, slik at behovet for spesialløsninger for funksjonshemmede minimeres. Bestandige materialer og gode drifts- og vedlikeholdsrutiner skal sikre universell tilgjengelighet også vinterstid, og over lang tid. Klar og enkel organisering av plassene samt skilting og annen informasjon skal bidra til bedret orientering i uterommet. Et godt og lett tilgjengelig tilbud til ulik service skal vurderes, enten ved å lokalisere det til plassen, eller ved gode gangforbindelser til service i tilstøtende byområder.

Sykkelparkeringsplass kan vurderes på torg og møteplasser, forutsatt at den ikke hindrer fotgjengerferdsel eller beslaglegger viktig oppholdsareal, og at viktige siktlinjer ivaretas. Nærhet til offentlig kommunikasjon skal utnyttes som ledd i å øke tilgjengeligheten. Tilstrekkelig allment tilgjengelige sittemuligheter skal legge til rette for økt aksjonsradius, fysisk aktivitet og sosial samhandling.

Trygge møtesteder
Torg og møteplasser skal være trygge oppholdssteder, og dette skal særskilt tas hensyn til ved utformingen. Møteplasser skal gjennom organisering og utforming bidra til oversikt og sosial kontroll. Lokalisering av adkomster og publikumsfunksjoner skal bidra til dette. Møteplassene skal utformes slik at de stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktive av ulike brukere. Bygninger skal henvende seg mot møteplassen og fasadeutforming med innganger på bakkeplan skal gi åpenhet og god belysning mot uterommet. Atkomster og ganglinjer gjennom møteplassen skal ha god belysning. Holdeplasser/stasjoner som vente- og oppholdsarealer for offentlig kommunikasjon skal i størst mulig grad lokaliseres slik at gangstrømmer bidrar til sosial kontroll og øker opplevelsen av trygghet både for reisende og andre over store deler av døgnet.

Bruk av vegetasjon og vann
Ved opparbeidelse av torg og møteplasser skal bruk av vegetasjon vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelser gjennom året. Vegetasjon skal benyttes aktivt som et arkitektonisk og identitetsskapende element men samtidig ikke bidra til å skape utrygghetsfølelse. Det skal i hvert enkelt tilfelle vurderes hvordan vegetasjon kan bidra til å styrke byens sammenhengende grønnstruktur. I de tilfeller hvor torg og møteplasser berører områder hvor det er mulig med gjenåpning av vassdrag, skal dette utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Utvikling og oppgradering av plasser skal legge til rette for slik gjenåpning. Håndtering av overflatevann skal som regel skje lokalt og utnyttes som opplevelses- og estetisk element.

Sol-, lys- og lokalklimaforhold
Gode solforhold på oppholdsarealer skal tilstrebes, slik at de ved vår/høstjevndøgn kan bli solbelyst minst 4 timer. Gode lokalklimatiske forhold uten vindkorridorer skal sikres slik at det stimuleres til opphold og bruk over så store deler av året som mulig. Belysning skal sikre at alle oppholds- og ferdselsarealer til enhver tid er godt opplyst.

Støy/forurensing
Torg og møteplasser skal lokaliseres, planlegges og utformes slik at ulempene fra støy og forurensing minimeres. Rennende vann skal vurderes brukt som avbøtende tiltak. Terrenginngrep og bruk av vegetasjon, levegger eller mindre bygningsvolumer/-installasjoner skal også vurderes brukt som skjermingstiltak. Tiltakene skal ikke hindre sikt, oversikt eller føre til redusert tilgjengelighet.

Tilrettelegging for sitteplasser
Alle overordnete møteplasser og torg skal ha minimum 3 ulike allment tilgjengelige sittegrupper, plassert slik at det om sommeren er mulig å velge plassering i sol eller skygge. Skjermingstiltak mot vind, nedbør, støy og eksos skal vurderes. Ved vår/høstjevndøgn skal sitteplassene kunne ha minst 4 timer sollys. Det skal også være mulig å bruke noen sitteplasser om vinteren. Sittegruppene bør både ivareta behov for ro og orienteres mot områder med aktiviteter.

Teknisk service
Torg og møteplasser skal, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig, opparbeides med avfallsbeholdere, toaletter, mottak for engangsgriller osv, slik at de fremstår som brukervennlige og innbydende steder.

Utforming og materialbehandling
Utforming og materialbehandling skal oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at møteplassene tåler intensiv bruk i mange år, og slik at drift og vedlikehold blir så enkel og rasjonell som mulig.

Krav til dokumentasjon
Det skal i reguleringsplan og søknad om rammetillatelse for torg og møteplass dokumenteres hvordan disse bestemmelsene foreslås oppfylt. Kommunen kan gi nærmere anvisning om innhold i dokumentasjon, herunder evt. krav til stedsanalyser, byromsstudier, barns og unges behov, sol- og skyggediagram, målinger av trafikkmengder, støy osv.

R5.1 Retningslinjer for utvikling.
R5.1a Norm for avstand til torg og møteplasser
Befolkningen i hele byggesonen bør ha tilgang til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass innenfor en luftlinjeavstand på:
a. 200 meter i indre Oslo
b. 300 meter i ytre by.

Område hvor det ifølge disse kriterier er mangel på torg og møteplass er vist på plankartet som "område med behov for torg/ møteplass".

R5.1b Innenfor "område med behov for torg/ møteplass"
Ved planforslag og søknad om rammetillatelse innenfor "område med behov for torg/ møteplass" på plankartet bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg eller en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/ møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang- og sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det dokumenteres spesielt hvordan tiltaket kan bidra til å avbøte områdets mangel på allment tilgjengelig plass. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
• For utbygging som omfatter inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/ møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/ plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres

minst ett torg/en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.

• For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.

• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1d Inntil torg/møteplass

Planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører overordnet torg eller møteplass bør bidra til at plassen utvikles i samsvar med bestemmelsenes § 5. Publikumsrettede funksjoner bør lokaliseres i 1. etasje mot plassen, med gangatkomst fra plassen. Innkjøring til varelevering og parkeringsanlegg bør legges utenom plassen. Utforming av bebyggelse som fører til vesentlig begrensning av solinnfall på plassen eller øking av vind bør unngås. Terrengbearbeiding bør ta hensyn til eksisterende gate- og byromsstruktur. Konsekvenser av plan/tiltak bør beskrives og vurderes for hele plassen, både for plassens rolle som torg/møteplass for offentligheten, og funksjonelt og arkitektonisk. Tiltak for å opprettholde og styrke plassens funksjon som møteplass beskrives og vurderes.

R5.1e Samarbeid og medvirkning

Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

§ 5.2 Torg/plass

For torg/plass i sentre som er regulert til byggeområde opprettholdes gjeldende reguleringsplan, med supplering av disse bestemmelsene. Torg/plass kan etableres på del av arealet. Utforming og materialbehandling av torg/plass skal være bymessig, både i indre og ytre by. Dette innebærer at torg/møteplass skal utformes som et klart definert og opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard. Overganger mellom torg/plasser og private utearealer skal være entydige. Materialbruk og høydeforskjeller kan bidra til tydeligere lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private utearealer.

R5.2 Retningslinjer for tiltak

Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes, innenfor rammen av øvrige krav i disse bestemmelsene. Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved torg/plass søkes tilrettelagt med publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot uterommet. Som ledd i å frigjøre torg/plass fra overflateparkering kan parkering vurderes under torg/plass, dersom dette samsvarer med kommunens parkeringspolitikk.

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

I annen overordnet møteplass tilrettelegges for allsidig, gjerne varierende rekreasjonsbruk. Det skal legges vekt på tilrettelegging for ikke organisert bruk.

Innenfor annen overordnet møteplass kan avgrensete arealer legges til rette og utvikles for allsidig rekreasjonsbruk.

R5.3 Retningslinjer for tiltak

Etablering av parsellhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parsellhager vurderes som viktig integrasjons- og møteplassarena i bydelene.

§ 5.4 Strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested
Tiltak i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal bygge opp om gatens rolle slik den er beskrevet i § 3. Fotgjengerne skal sikres god tilgjengelighet til offentlig transport. Plasser/byrom langs gatene skal utformes for å ivareta funksjonen som møteplass og velfungerende fotgjengerforbindelse. Søknads- eller meldepliktige tiltak, for eksempel plattinger og teltkonstruksjoner, tillates ikke i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested. Gaten skal opparbeides bymessig, se § 5.2.

R5.4 Retningslinjer for tiltak knyttet til tilgrensende funksjoner/formål
Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested bør ha publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot gaten. Private/felles utearealer foran bygg og anlegg skal i høyder og materialbruk gi tydelig lesbare overganger til gaten.

Ved planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal konsekvenser beskrives og vurderes for hele den delen av gaten som etter kommunens skjønn er relevant i denne forbindelsen.

§ 5.5 Overordnet forbindelse
Utvikling av overordnet forbindelse skal bidra til et nett av trygge, vakre, innbydende og sammenhengende gangbaserte forbindelser til og mellom byens torg og møteplasser. Trasévalg og geometri for ny overordnet forbindelse skal som regel underordne seg landskapets hovedtrekk. Broer, utsiktspunkter, steder langs vann og vassdrag og andre spesielle steder langs forbindelsen skal vektlegges særskilt som møteplasser, ved tilrettelegging og utforming.

§ 6 Lokale torg og møteplasser

Ved planer og tiltak på lokale torg og møteplasser skal disse utformes med samme kvalitet som angitt i § 5.1. Det skal dokumenteres hvilke konsekvenser planen/tiltaket har for plassen, og hvordan plassens funksjon som møteplass ivaretas.

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

Innenfor slike områder skal det ved utbygging knyttet til byutvikling etableres torg/møteplasser med kvalitet som angitt i § 5. Plassene skal behandles i stedsanalyse og sikres som friområde eller offentlig trafikkområde/ torg – plass i reguleringsplan for områdene. De skal normalt ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Der hvor prinsipplassering av torg/møteplass er vist på plankartet, skal dette være retningsgivende for plasseringen ved detaljplanleggingen. I områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling skal tilstøtende byområdes behov for torg/møteplass vurderes og tas hensyn til ved planlegging for byutvikling.

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:
• Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m^2 BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
• For utbygging inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) skal sikring og etablering av minst ett torg/én møteplass med kvaliteter i henhold til disse bestemmelsene sikres. Størrelsen på arealet vurderes nærmere.

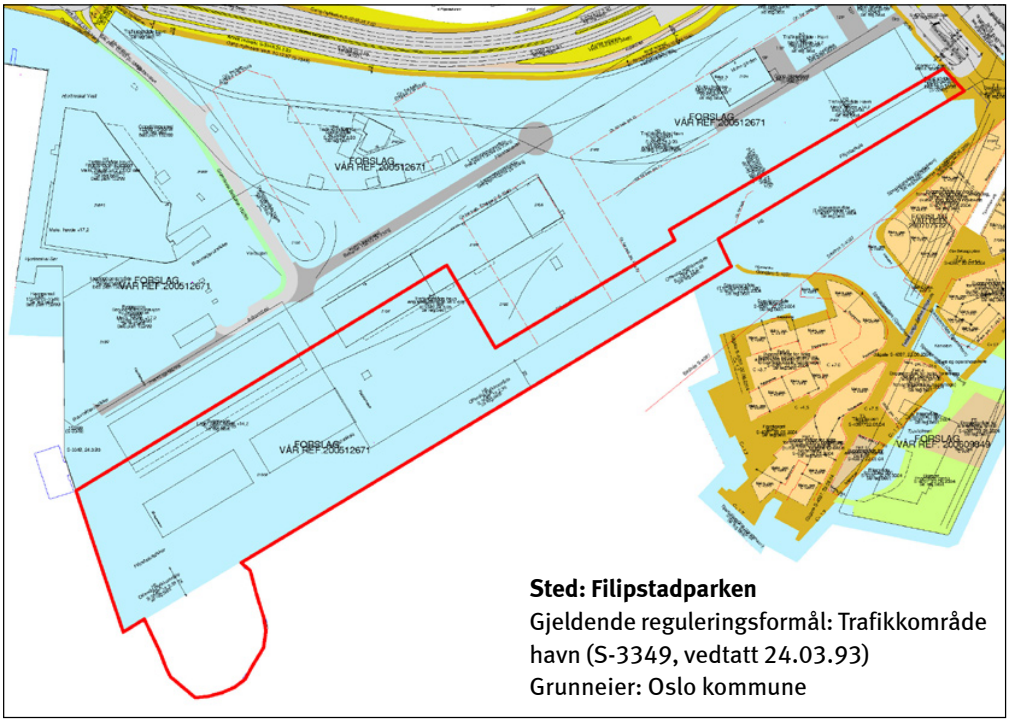
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Kommunen kan kreve at et større areal avsettes dersom dette vurderes som nødvendig i det aktuelle området.

4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser

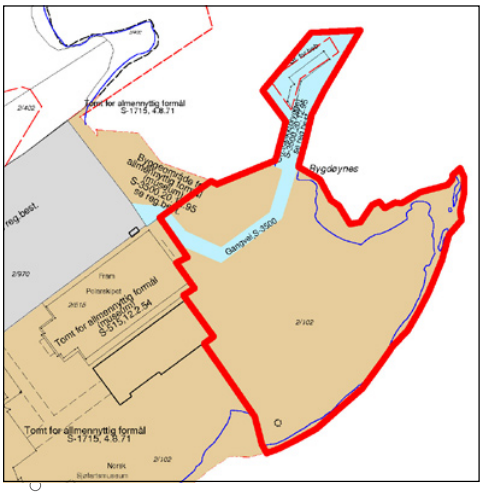
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet vises avgrensingen av de områder hvor reguleringsplanen er tilsidesatt.

Innenfor disse arealene vil kommunedelplanens arealbruk gjelde foran reguleringsplanen, men den opphever ikke reguleringsplanen formelt. Dette må gjøres i et eget vedtak, eller i forbindelse med at ny reguleringsplan vedtas.

Bydel Frogner

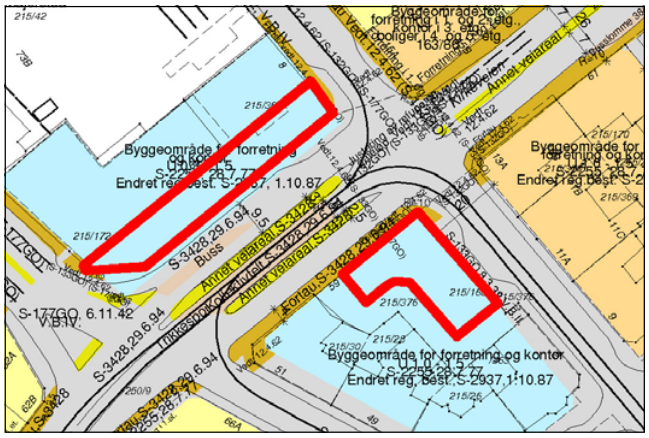


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



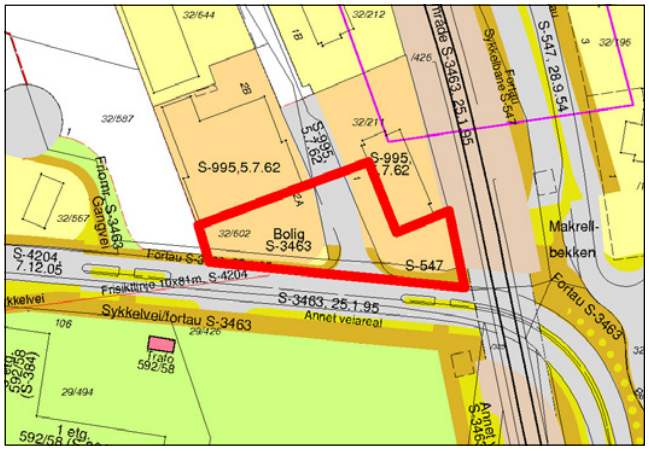
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

Sted: Majorstukrysset
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning/kontor
(S-2255, vedtatt 28.07.77)
Grunneier:
Veigrunn/Oslo kommune



Bydel Vestre Aker

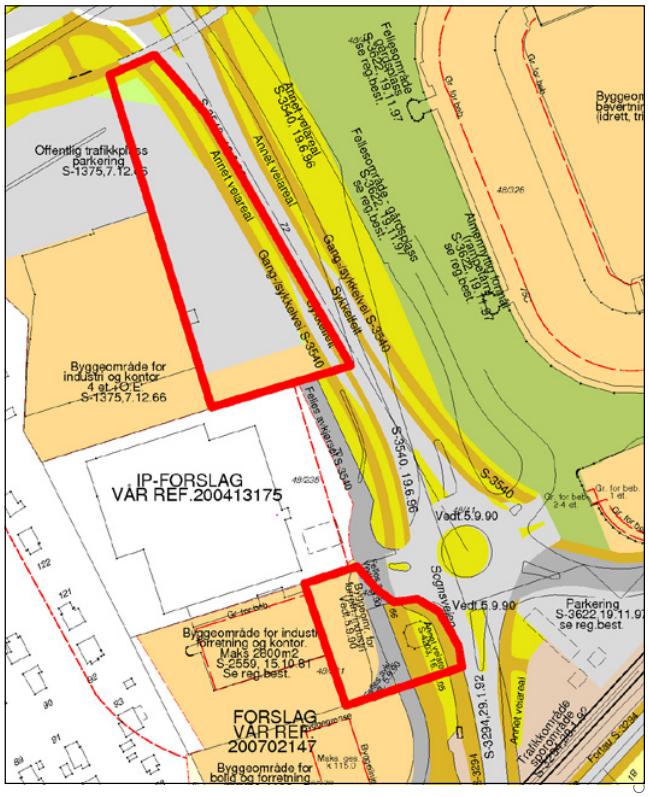
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

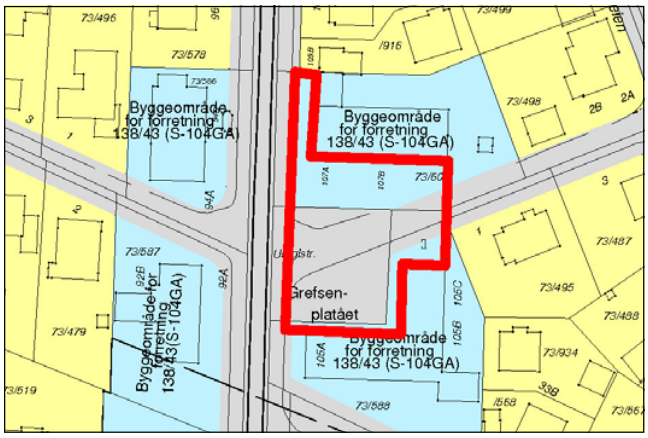


Bydel Nordre Aker

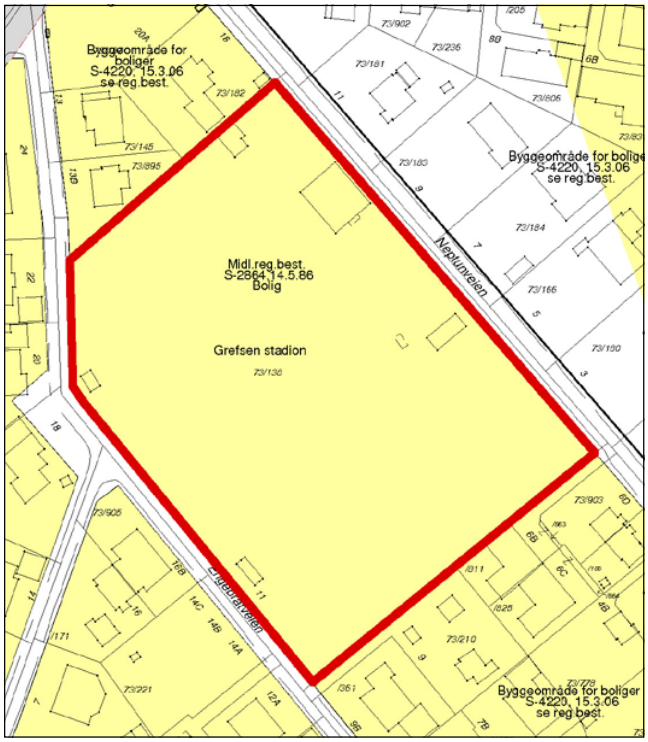
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

Sted: Sognsveien 72
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/kontor,
trafikkområde parkering
(S-1375, vedtatt 24.03.93)
Grunneiere:
Norges Forskningsråd,
Norges Geotekniske Institutt



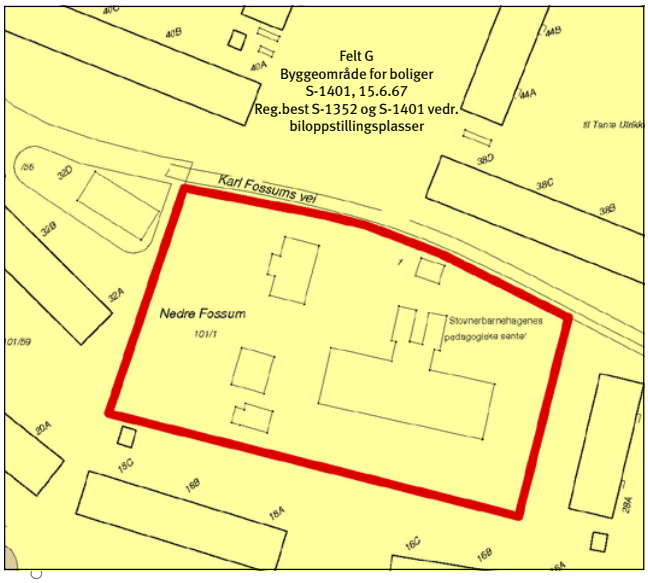


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



Sted: Grefsen stadion
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (midlertidige reguleringsbestemmelser, S-2864, vedtatt 14.05.86)
Grunneier: Oslo kommune

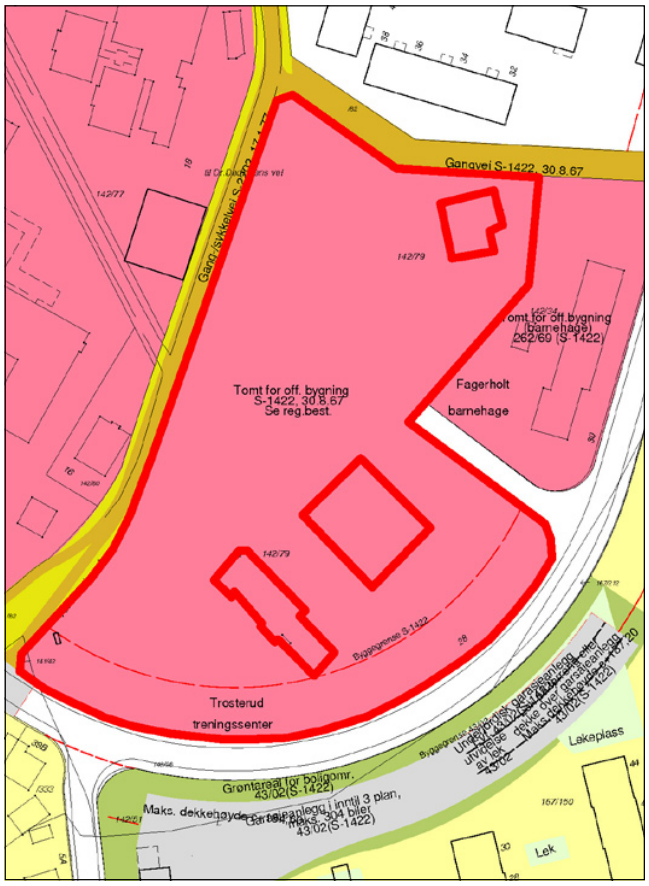
Bydel Stovner



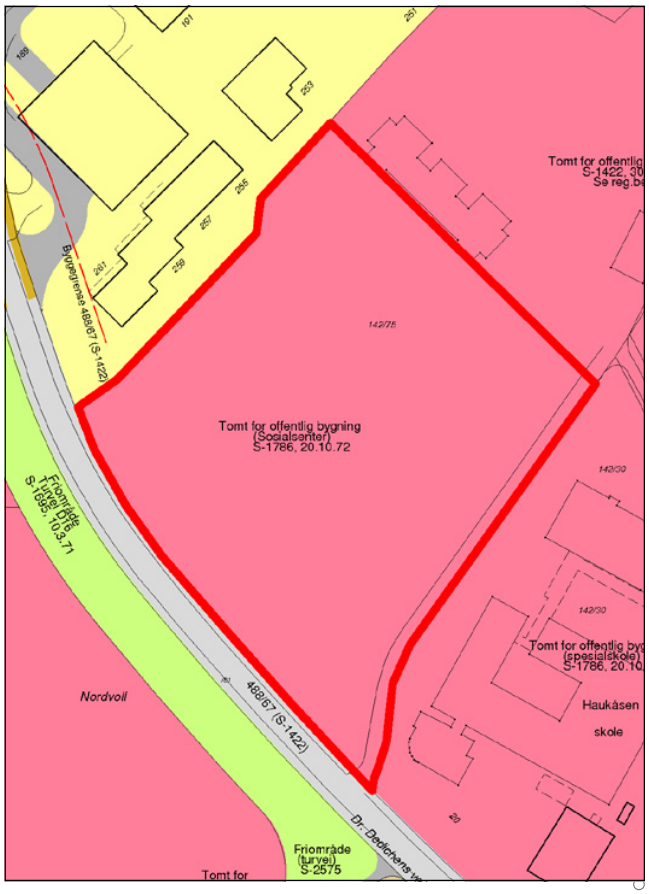
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

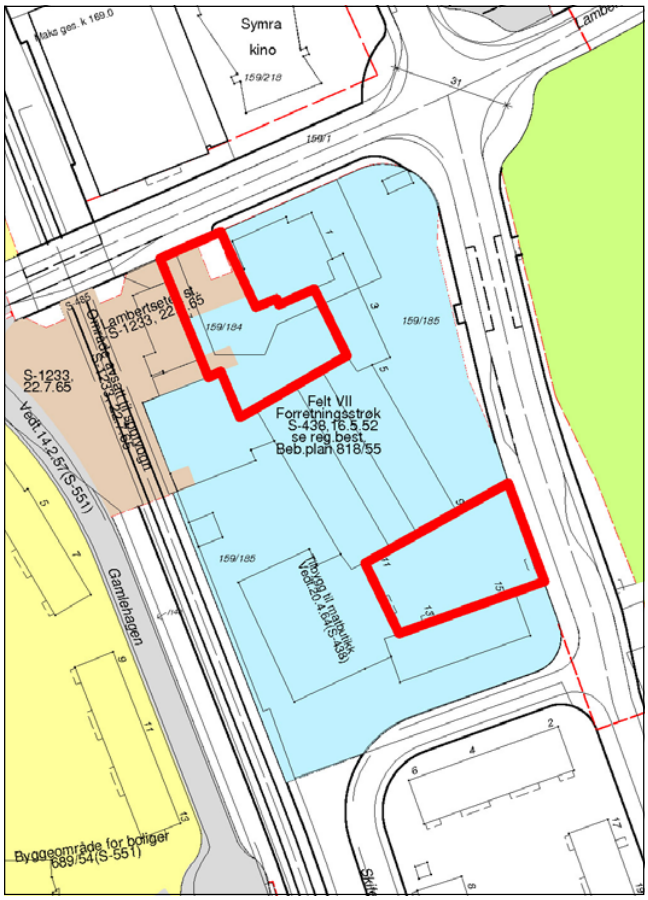
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



Sted: Haugerudparken
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (sosialsenter) (S-1786, vedtatt 20.10.72)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

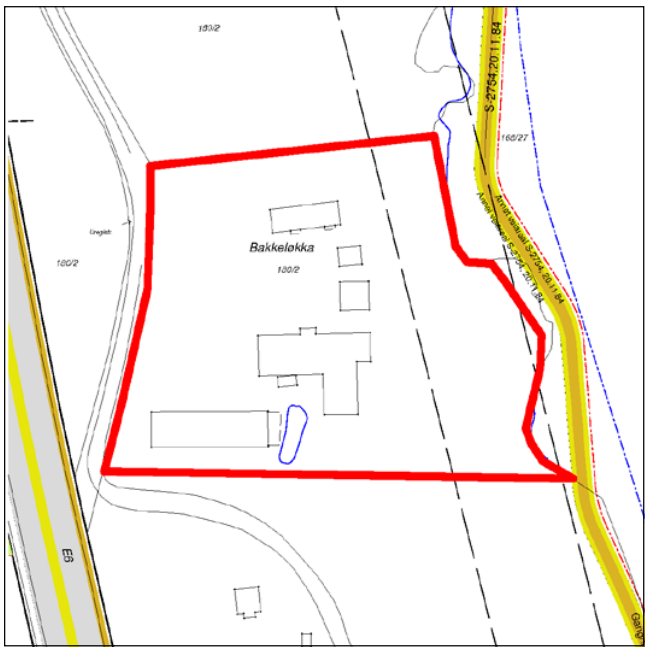


Bydel Nordstrand



Sted: Lambertseter torg
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – forretningsstrøk (S-438, vedtatt 16.05.52) og trafikkområde (Lambertseter stasjon) (S-1233, vedtatt 22.07.65)
Grunneiere:
OBOS Forretningsbygg AS, Langbølgen Borettslag

Bydel Søndre Nordstrand



Sted: Bakkeløkka
Gjeldende reguleringsformål:
Uregulert
Gjeldende arealbruk:
Byggeområde næringsområde i kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd (Kdp. nr. 7, vedtatt 26.05.93)
Grunneier: Oslo kommune

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

Tabellen nedenfor gir en skjematisk oversikt over hvordan kommunedelplanen henger sammen med andre aktuelle planer som er vedtatt eller under arbeid pr. oktober 2009.

Sammenheng med andre planer og annet planarbeid – status pr. oktober 2009

Planoppgave	Vedtatt år/ under arbeid	Type sak	Geografisk avgrensing	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	Kommune-delplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommune-delplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommune-delplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeids-prosjektet "Levende Oslo"		Samarbeids-prosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklings-plan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Grorud-dalen	X	X		
Strategisk grønn-strukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Grorud-dalen	X	X		
Vedtatte regulerings planer/kommune-delplaner (kdp) for avgrensete områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike del-områder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike del-områder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlings-program	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlings-program	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlings-program	Sentrum + Haus-manns-kvartalene			(X)	(X)
Program for gateopp-rusting – Indre Oslo	Revideres	Handlings-program	Indre Oslo				X
Stasjoner og til-gjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlings-program	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under be-handling	Ikke lovfestet plan	Sentrum + +			X	X

Sammenhengen til kommunedelplan for blågrønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)
Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

Grøntplanen omfatter til dels de samme arealene som kommunedelplan for torg og møteplasser. Planene har begge fokus på rekreasjon, parker og turveinett. Grøntplanen er likevel mer rettet mot fysisk utfoldelse og naturopplevelser enn kommunedelplan for torg og møteplasser. Denne understreker de sosiale aspektene ved rekreasjon, og tilrettelegging og utforming av plasser for å fremme god samhandling mellom mennesker. Grøntområdenes rolle som naturområder og tema biologisk mangfold omhandles i hovedsak i Grøntplanen.

De samme arealene kan altså inngå i begge planene, men med ulikt hovedfokus, og derfor med ulike bestemmelser. I slike tilfeller gjelder begge sett av bestemmelser.

Planens innhold

Planen har to hovedfokus:
1. Planen gir en struktur av torg og møteplasser som består av nye og eksisterende møteplasser, og forbindelser dem imellom. Torg og møteplasser både på overordnet og lokalt nivå inngår i strukturen. Arealbruken gis for de fleste plassene med juridisk bindende virkning, og det knyttes bestemmelser og retningslinjer til dem, for å sikre god tilrettelegging og kvalitet.

2. Planen stiller krav til torg og møteplasser for nye utbyggingstiltak. I utpekte "områder for etablering av torg og møteplasser ved byutvikling" formuleres disse kravene som juridisk bindende bestemmelser som må følges opp i reguleringsplan, mens de for øvrig gjelder som veiledende retningslinjer.

Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser
Planen vektlegger spesielt "overordnete torg og møteplasser", som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. "Byområde" omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnete:

- Torg/plass, som i stor grad er det vi forbinder med bymessige plasser i indre Oslo og knyttet til sentra i ytre by. Ofte er den avgrenset av bebyggelse, eller eventuelt en annen klar fysisk avgrensing.

- Annen overordnet møteplass, som i hovedsak er grøntområder i sin funksjon som møteplasser. Dette kan være parker, store aktivitets-/lekeplasser for barn, større idrettsanlegg, skolehager, grøntområder langs byens største vassdrag, gårdsanlegg i først og fremst ytre by.

Grøntområdenes rolle som møteplasser er forskjellig i indre og i ytre by. I indre Oslo utgjør både torg/plasser og grøntområder ofte klart avgrensete arealer, som helt eller til stor del fungerer som møteplasser. I ytre by er grøntstrukturen mange steder sammenhengende, og møteplassene utgjør mindre, fysisk ikke klart avgrensete arealer inne i grøntområdene. Konsentrasjonen av ulike aktiviteter, gjerne også inntil skoler og andre lokale funksjoner, kan utgjøre grunnlaget for møteplassen. Også grøntområdene langs de åtte viktigste vassdragene i byen (Ljanselva, Alna, Akerselva, Ellingsrudelva, Hoffselva, Makrellbekken, Mærradalsbekken, Lysakerelva) har samme karakter av grøntdrag med punktvise møteplasser.

Grøntområdene langs Oslos vassdrag, langs fjorden, og også andre grøntområder, er sentrale for byens biologiske mangfold. Tilrettelegging av møteplasser og ferdsel i disse områdene må avveies mot naturverdiene. Dette gjelder særlig hvor torg og møteplasser berører områder i kommunens naturdatabase, se eget vedlegg "Temakart naturområder". Nærheten til vann er også viktig for byens særpreg og identitet, og ferdsel og opphold ved sjøen og vassdragene er en viktig kilde til opplevelser.

- Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested er en gate utenfor sentrum med høy grad av sentralitet og et variert handelstilbud. De har en viktig funksjon som møtested på hele eller deler av strekningen, men også som viktige transportårer for offentlig transport. Til slik gate defineres

i denne planen også tilstøtende allment tilgjengelige sidearealer som skal tilrettelegges og utformes for å øke gatens attraktivitet som møtested.

- Overordnet forbindelse er en overordnet turvei eller annen viktig fotgjengerforbindelse til og mellom byens torg og møteplasser. Viktige er også forbindelsene langs sjøen og vassdragene. Det er de overordnete forbindelsenes rolle som sammenknytning av møteplasser, eller i rollen av selv å være møteplass, som er begrunnelsen for at de tas med i dette planforslaget.

- Lokalt torg/møteplass er en plass som er viktig som bruksområde for et mindre område enn et "byområde". Disse plassene er utpekt dels som et resultat av medvirkningsprosessen i bydelene, i indre Oslo supplert med en analyse på ortofoto av eksisterende og potensielle plassrom. Innspill fra publikum er også vurdert. Skolegårder er definert som lokale møteplasser.

Kriterier for utpeking av overordnete torg og møteplasser i planen
Både overordnete og lokale torg og møteplasser er viktige for sine brukere. Ofte har de både overordnete og lokale roller. Det har likevel vært vurdert som fornuftig med en prioritering av det store antallet plasser (totalt over 1000), slik at materialet blir lettere håndterbart ved bruk og oppfølging av planen. Inndelingen kan være et utgangspunkt for prioritering av gjennomføring av nye eller oppgradering av eksisterende møteplasser.

Som grunnlag for inndelingen i overordete og lokale torg og møteplasser i planen ligger en vurdering av følgende forhold:

- rolle: steder som har en rolle som møteplass for et "byområde" som er større enn et "boligstrøk" men mindre enn en bydel
- størrelse: områdene må ha en viss størrelse som gir rom for en viss bredde i mulig aktivitetstilbud. Nødvendig størrelse antas å være større i ytre enn i indre by
- avstand til møteplass: avstand fra bolig/arbeidsplass til møteplass må være så kort at plassen oppleves tilgjengelig og blir brukt. Avstanden antas å kunne være noe større i ytre enn i indre by. Den må korrigeres for vesentlige barrierer
- alle møteplasser langs Oslos åtte hovedvassdrag er i utgangspunktet definert som overordnete
- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnete møteplasser
- tilgjengelighet til et byområde og grad av offentlighet
- lokale prioriteringer: ønsker fra bydelene
- lokalt behov I: vurdering av bydelens særskilte behov og utfordringer knyttet til bl.a befolkningssammensetning, bystruktur og lignende
- lokalt behov II: vurdering av bydelens behov knyttet til prioriterte grupper (barn, unge, eldre osv.)
- gjennomførbarhet: de samarbeidende etatenes vurdering av gjennomførbarhet/samsvar med prosjekter på gang
- forhold til reguleringsstatus: forslaget bør ikke være i strid med nylig vedtatt reguleringsplan (til f.eks. byggeområde)
- et håndterbart antall overordnete plasser per bydel er anslått til mellom 15 og 25

Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for ulik bruk.
Det er fastlagt dels generelle bestemmelser som gjelder alle torg og møteplasser, dels bestemmelser som knytter seg til de enkelte typer plasser. Etablering av nye allment tilgjengelige møteplasser ved større utbyggingsprosjekter sikres også i bestemmelsene.

Bestemmelsene skal sikre høy kvalitet ved bl.a. offentlig tilgjengelighet, biologisk mangfold, stedsidentitet, minste arealstørrelse, tilrettelegging for variert bruk og for ulike brukere, universell utforming, trygghet, vegetasjon og vann, sol-, lys- og klimaforhold, frihet fra støy og forurensing, tilrettelegging for sitteplasser.

Planen omfatter både eksisterende og nye torg og møteplasser
De fleste eksisterende torg og møteplasser er planmessig sikret fra før. Vanligvis er de regulert til trafikkområder eller friområder. Men reguleringsbestemmelsene har oftest lite fokus på plassene som møteplasser, og de suppleres derfor med denne planens bestemmelser. I planen er disse torg og møteplassene vist som ***"Eksisterende torg/møteplass – reguleringsplan opprettholdes"***
Dette gjelder også i de situasjoner hvor torg og møteplasser er regulert til byggeområder, med bestemmelser og eventuelt byggegrenser som sikrer offentlig tilgjengelig areal. I de fleste slike tilfeller anses torg/møteplass sikret, supplert med kommunedelplanens bestemmelser.

I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra, er det gitt en bestemmelse om dette.

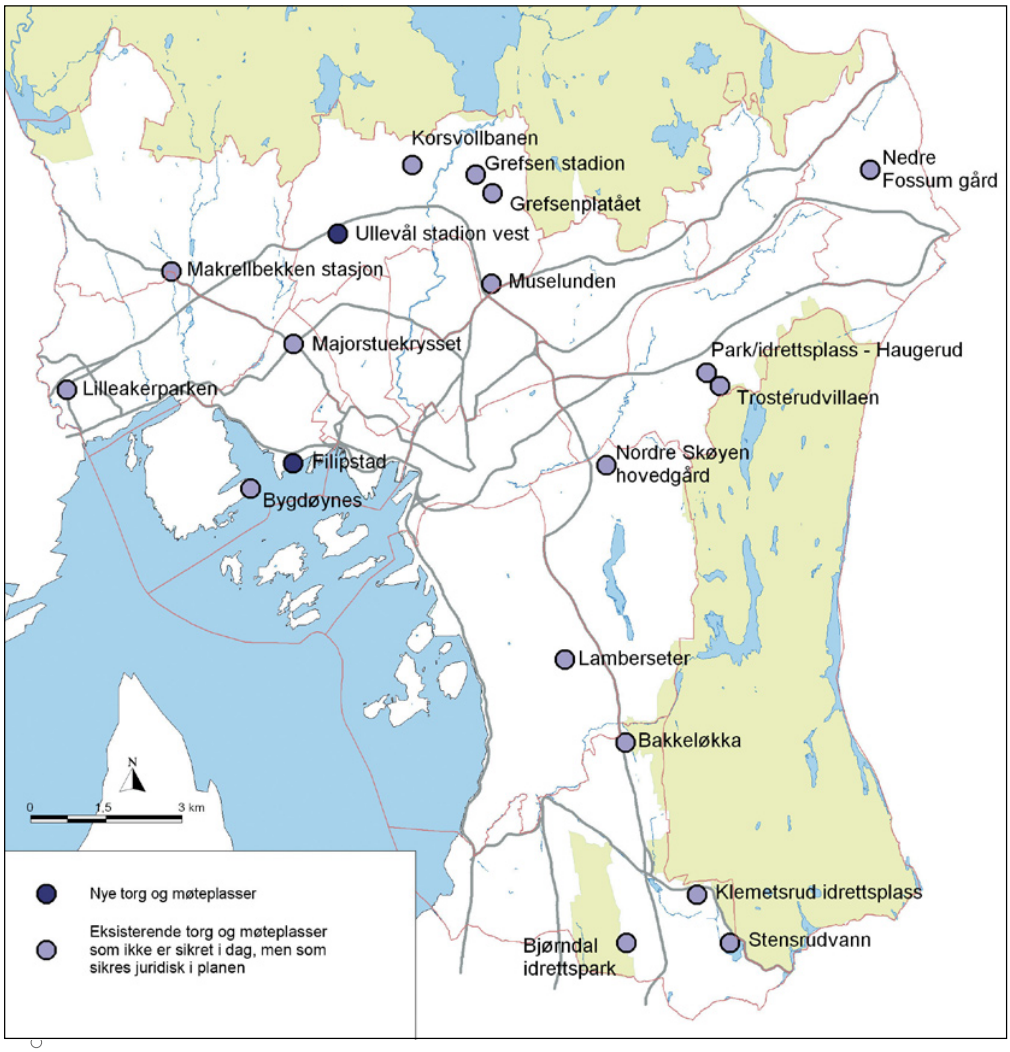
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

Enkelte eksisterende torg og møteplasser er ikke sikret planmessig og sikres i denne planen. De er fastlagt som ***"ny eller eksisterende plass – reguleringsplan tilsidesettes"*** som også omfatter nye plasser. I de tilfeller det gjelder en eksisterende plass kan den være uregulert eller regulert til byggeområde men ikke bygd ut. I disse tilfellene settes gjeldende reguleringsplan til side og erstattes av denne planen, med sine bestemmelser og retningslinjer. Kartet under viser en samlet oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

På side 13 - 17 er vist de torg og møteplasser hvor reguleringsplan er satt til side og erstattes av foreliggende plan.

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

For å sikre at behov for torg og møteplasser blir ivaretatt ved nye utbyggingsprosjekter er det definert "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" som er fastlagt som byggeområder med bindende bestemmelser. Dette er områder hvor det foreligger vedtak eller forslag om byutvikling, og hvor det pågår eller kan forventes bli satt i gang planlegging, og hvor et viktig moment er at det skal etableres torg og møteplasser som del av en ny allment tilgjengelig byromsstruktur. Hensikten med bestemmelsen er ikke å fastlegge områder hvor det skal skje byutvikling, men hvor en eventuell byutvikling vil utløse krav til torg/møteplasser.



Oversikt over nye og eksisterende torg og møteplasser som sikres juridisk i planen.

I enkelte av områdene er torg og møteplasser fastlagt konkret, i enkelte er de vist som prinsipp, og i enkelte er plassering og omfang ikke avklart. Dette framgår av plankartene. Avgrensingen av områdene er vurdert og eventuelt justert i forhold til om krav om torg og møteplasser er relevant. Følgende områdetyper er tatt med:

- knutepunktområder ifølge kommuneplan 2004
- områder med vedtatte områdeprogram
- områder for regulering til "bymessig utvikling" som del av småhusstrategien fra 1997
- område for "Områdeanalyse Sinsen"
- øvrige stasjonsnære områder med utviklingspotensial, se Plan- og bygningsetatens utredningsforslag "Boligutvikling i stasjonsnære områder" datert februar 2006
- Filipstad innenfor fjordbyområdet
- "institusjonelle utviklingsområder" i forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo
- enkelte andre utviklingsområder (bl.a. Majorstulokket, Kværnerbyen, Bjerke – Løren osv.)

Bestemmelsene som knyttes til "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 m^2 BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 m^2.

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 m^2 BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværneområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m^2 og 40 000 m^2) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

Et byggs BRA sier vanligvis noe om bruksintensiteten, det er konkret og lett forståelig, og er derfor vurdert som et gunstig grunnlag for å stille krav om torg og møteplasser.

Minstekravet på 1 daa areal for nytt torg/møteplass og en minste bredde på 25 m antas å kunne sikre nok størrelse til at man kan få en viss variasjon i typene aktiviteter, og samtidig unngå opplevelse av privatisering av arealet. Eksempler på plasser på omtrent denne størrelsen er Knud Knudsens plass på St. Hanshaugen og den runde plassen på Dobloug løkka.

Bestemmelsen om torg/møteplass i nye prosjekter gjelder i tillegg til krav om felles utearealer knyttet til boligutbygging, fordi det er arealer med i stor grad ulik rolle.

Områder med behov for torg og møteplass er vist på plankartene og er gitt veiledende retningslinjer som skal fokusere på behovet og på hvordan det kan imøtekommes. Som utgangspunkt er valgt en norm på 200 m avstand i indre Oslo og 300 m i ytre by for hvor lang maks avstand (i luftlinje) alle i byen bør ha til nærmeste torg eller møteplass. På plankartene vises med egen skravur de større sammenhengende områdene i byen med større avstand enn dette til nærmeste overordnete eller lokale møteplass, og som defineres som "områder med behov for torg og møteplass".

Luftlinjeavstandene 200 m og 300 m betyr 30 – 50 % lenger reell gangavstand, og kan betraktes som en rimelig gangavstand til holdeplass for buss og trikk. Torg/møteplass er et gode for allmennheten hvor kravene til tilgjengelighet bør kunne sammenlignes med bl.a. offentlig transport og ordinære friområder.

Det foreslås som retningslinje at det ved utbygging over 20 000 m^2 BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m^2 BRA.

Det er i typiske villastrøk i Oslo vest og på Nordstrand at de største sammenhengende "områder med behov for torg og møteplass" finnes. Dette samsvarer også med områder med generelt svak dekning av utearealer for allmennheten. Holmenkollen og Vinderen – Smestad peker seg ut som de to største områdene. Mindre områder med svak dekning finnes i småhusområder i hele byen, og i den tette byen på Frogner og Majorstua.

Eksempler på typer torg og møteplasser

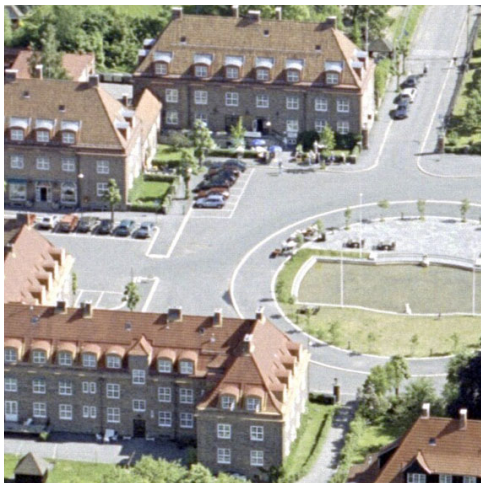
TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø



Markveien, Grünerløkka





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

Byens møteplasser i det offentlige uterom er varierte og omfatter alt fra plasser og parker til balløkker og bydelstorg. Hver enkelt bruker påvirker byens sosiale møteplasser, gjennom sin bruk og adferd knyttet til uterommene. Til sammen bidrar dette til et komplekst samspill mellom møteplasser og brukere.



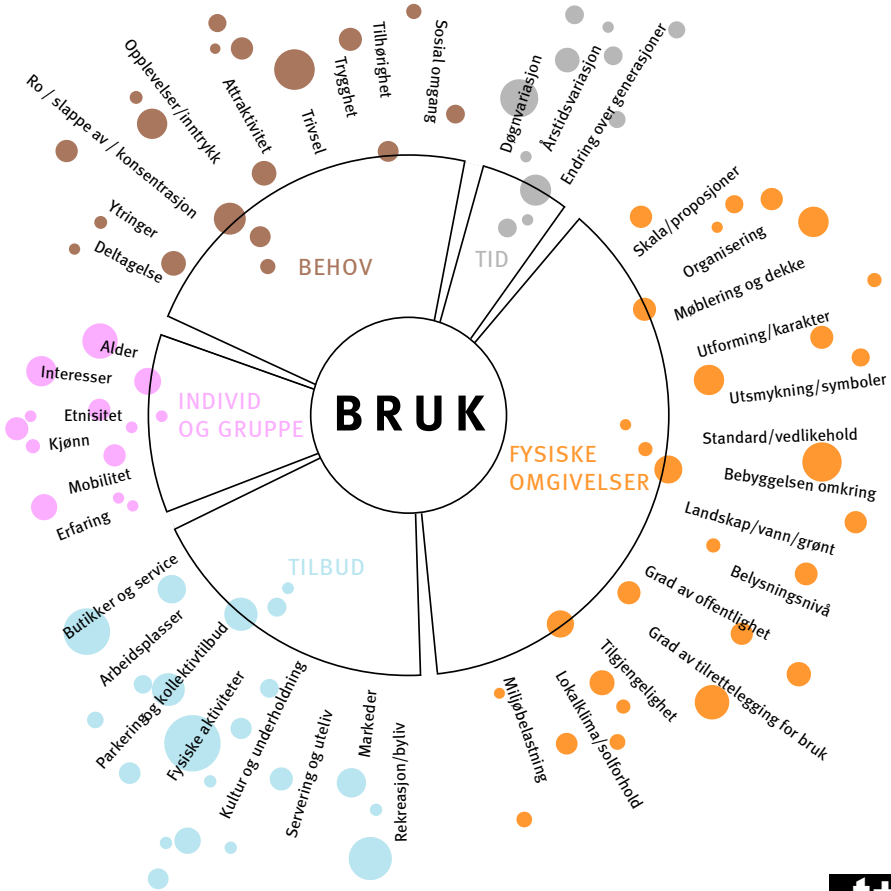
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan forstås som "for alle". Ordene allmennhet – allemannsrett – allemannseie, som alle har forstavelsen allmenn, spiller på fellesskapets rettigheter.

Herav følger planens definisjon:
"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten".

BYENS UTEROM
Arenaer for ulike møter
Byens uterom legger til rette for en rekke former for møter, både planlagte og ikke-planlagte. I de planlagte møtene ligger det grader av utvelgelse både sosialt og fysisk; hvem man ønsker å omgås og hvilke steder man foretrekker å oppsøke.

De ikke-planlagte møtene skjer spontant og finner sted mer eller mindre tilfeldig. Disse møtene kan skje både mellom folk som kjenner hverandre og mellom ukjente. I møtet med folk man ikke kjenner, ligger det et potensial for nye erfaringer, refleksjon og læring, samtidig som konfrontasjoner og utrygghet kan komme til syne i møtet med det ukjente.

"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten"



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre.





"A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence" Aristoteles



Møtet med det ukjente

Ulike sosiale og kulturelle tilhørigheter og fellesskap, ulike interesser, behov og preferanser, alder, kjønn osv. påvirker hvordan man opptrer, forholder seg til og bruker omgivelsene. Bykultur og byliv utvikler seg variert, fra sted til sted. Noen byområder fremstår med en mer homogen bykultur, andre er mer sammensatte.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre. Det skjer ingen direkte interaksjon og samhandling. Likevel innebærer tilstedeværelsen en tilvenning til det ukjente, der toleransegrensene for ulikhet justeres. Aksept av og fortrolighet til det fremmede, skjer som en gradvis læring. Dette er et første og viktig ledd i en mulig integreringsprosess mellom ulike mennesker. Den sosiale og kulturelle læringen skjer gjerne ubevisst, men forståelsen av normalitet og ulikhet utfordres og justeres. Dette påvirker også den enkeltes oppfattelse av seg selv som individ i forhold til de andre og derav endret praksis i det offentlige rom.

Ulikhet – en del av byens vesen

I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet definerer Aristoteles ulikhet til å være en del av byens vesen. Motsetninger er et uttrykk for byens mangfold og liv.

Hvis vi erkjenner at møter mellom ulike mennesker er en del av byens grunnleggende vesen, og at det ligger en verdi i denne ulikheten, får også det offentlige uterommet en sentral rolle i byen. Som arena der ulike mennesker møtes, ligger byrommenes kanskje største utfordring: Hvordan fremme tilstedeværelse av nettopp forskjellige mennesker med ulike preferanser og behov? Om møter skjer eller ikke, kan bare til en viss grad påvirkes av ulike tiltak og tilrettelegginger. Men først og fremst handler dette om fremming av en tolerant og inkluderende bykultur. En forutsetning er at byområder fremtrer som tilstrekkelig varierte, med en intensitet og bredde i tilbudene som trekker mange og ulike brukere til seg.

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

Utvalget av rekreative tilbud påvirker bylivet. Tilstedeværelse av handel, service, kulturtilbud, ulike serverings- og utelivstilbud og arrangementer trekker folk til seg. Oslos sentrumsområde kan betraktes som en sammenhengende arena for ulike former møter i det offentlige rom. Området har betydning som møteplass både for tilreisende og hele Oslo. Andre steder i byen som har denne intensiteten og det fortettede bylivet kan være større knutepunkt, regionale sentra og strøksgater. For øvrig vil innelukkede kjøpesentre også kunne ha denne karakteren for deler av døgnet.





*Analysekart for indre Oslo som viser **konsentrasjonen av tilbud** av butikker, kaféer, restauranter, teater, kino, utstillinger og andre kulturtilbud (fra gult til lilla). Byrom, parker, sjø- og elvefronter og andre uterom som del av byens rekreative arenaer inngår ikke i analysemodellen. Konsentrasjonen av tilbud gir også et bilde av intensitet i byliv. Kartet er utarbeidet av PBE, og baserer seg på foretaksregister og andre GIS-data.*

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

I denne kommunedelplanen er fokus rettet mot bydelenes og nabolagets arenaer. Byens møteplasser fungerer gjerne både som møteplasser for beboere i nabolaget og for folk fra andre steder i byen. Denne sammensatte og mer overlappende bruken, der nabolagets arenaer har mange brukere med ulik tilhørighet til nabolaget, gir ulike uttrykk for måter å forholde seg til nabolaget på. ("By og byliv i endring", Edward Robbins).

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





Høy mobilitet for store deler av byens befolkning gir gode muligheter til å ta i bruk steder langt fra egen bopel. Spesialiserte behov og ønsker tilsier at svært mange forflytter seg aktivt også ved bruk av hverdagslivets møteplasser. Tilbud i nærmiljøet konkurrerer med tilbud andre steder i byen og nærhet er for mange ikke en avgjørende faktor ved valg av møtested.



Fleksibel nabolagsplass som brukes mye til ballspill mm. om sommeren og skøyting om vinteren.

Barn, unge og eldre i fokus

Ved særlig å fokusere på nærmiljøets arenaer tilgodeser man grupper som har begrenset mulighet til å forflytte seg og velge møtested, eller som av ulike årsaker har større behov for møteplasser i nærmiljøet og ulike former for lokal tilknytning.

Grupper som anses å bruke nærmiljøet mest aktivt er barn, unge og eldre, samt voksne som i mindre grad er i arbeid for en kortere eller lengre periode.

Grad av mobilitet påvirker hvilke steder som tas i bruk og kan til en viss grad knyttes til hvordan man forflytter seg. I oppveksten øker aksjonsradiusen med alder. Fram til man blir voksen er barn og ungdom i stor grad knyttet til nærområdenes arenaer og det kollektive transporttilbudet. Aksjonsradiusen avtar igjen for eldre.

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:

- leke- og aktivitetsområder for barn og unge
- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet
- attraktive urbane møteplasser

For å kartlegge slike arenaer ble det som del av planarbeidet gjennomført en omfattende medvirkningsprosess i samarbeid med bydelene.

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

I det følgende drøftes ulike sosiale og fysiske utfordringer knyttet til utvikling av møteplasser i det offentlige rom. Kommunedelplanens forslag til strategi på disse utfordringene er angitt i blå tekstbokser.



6.2 Sosiale utfordringer

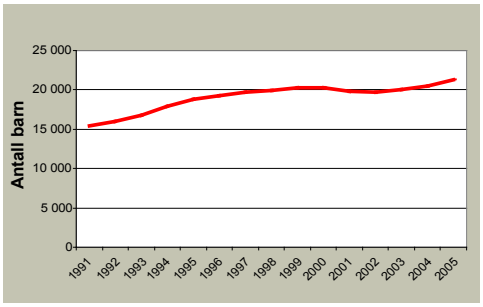
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

Som en følge av internasjonale urbanisringstendenser, sterk sentralisering og tilflytting til de største byene, er byens attraktivitet som bolig- og rekreasjonsarena økt. Preferansene er endret og en større del av rekreasjonen skjer i selve byen. Fremveksten av urban rekreasjon er både knyttet til det forhold at flere bor sentralt i byen, men også regionens bruk av disse arenaene. Mange og små leiligheter i indre by medfører at nærområdets arenaer blir en forlengelse av de private arenaene. Det faktum at barnefamilier generelt i større grad velger å bo sentralt i byen, medfører at andelen barn i indre by øker.

Ved at hverdagslivet i større grad utspiller seg i sentrale byområder, endres til dels behovene. Å kunne ta i bruk nærområdene ytterligere for opphold, lek og aktivitet aktualiseres. Den byrekreative bruken skjer i stor grad som uorganisert bruk, i et samspill knyttet til uterommene, andre tilliggende tilbud og bolig- og næringsarenaer. For mange inngår lokale tilbud som kaffebarer og uteservering som del av hverdagslivet. Parkene benyttes aktivt både på dag- og kveldstid.

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive utearealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.



Figuren viser at andelen barn (0 - 15 år) i indre by er økende.

Nye behov

Et annet forhold som påvirker bruken er endrede sosiale relasjoner. Mange enslige og aleneforeldre velger å bo sentralt i Oslo. En mer utflytende grense for hvor og når arbeid finner sted, der skillet mellom arbeid og fritid er mer utydelig, bidrar til ny bybruk. Spesialiserte bybrukere forflytter seg aktivt rundt i byen og er selektive i forhold til omgivelsenes attraktivitet. Kontakt og relasjoner utvikles gjennom ulike sett av nettverk, og er ikke i like stor grad knyttet til geografisk nærhet som tidligere. "Image" knyttes både til type aktivitet og sted og gir signaler om ønsket identitet og tilhørighet. Hurtige endringer i valg av arenaer, danner motsats til mer stabil bruk knyttet til nabolagsarenaer for lek og opphold.

Stor bredde i typer møteplasser vil gi rom for å dekke ulike brukergruppers behov og et variert og intensivert byliv som kan endre seg over tid og dekke fremtidige behov.

PLANSTRATEGI

Gjennom utvelgelsen av en overordnet struktur for torg og møteplasser bidrar planen til at hver bydel får et variert utvalg av møtesteder som ivaretar et intensivert og mangfoldig byliv og som dekker flere brukeres behov. I indre by prioriteres leke- og aktivitetsarenaer. I ytre by prioriteres møteplasser for mange og ulike brukere, med nærhet til andre typer tilbud og etablerte sentre.

Utvikling av arenaer for aktivitet og mer uorganisert bruk vektlegges og fanges opp i bestemmelse.

Gode eksempler på tilrettelegging for allsidig bruk og aktivitet vises i verktøykassen.



"Jibbepark" (snowboard) på Grünerløkka, eksempel på ny bruk av park vinterstid.



Akebakke i urban setting, utradisjonell bruk av byrommet, Amsterdam.

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



Den blå stenen i Bergen har blitt selve symbolet på en møteplass.



IDENTITET OG TILHØRIGHET

Å kunne knytte tilhørighet til steder i byen, er viktig for opplevelsen av å høre til og inngå som en del av samfunnet. Mange og ulike brukeres behov bør i denne sammenheng tilgodeses. Menneskers identitet kan knytte seg til sosial og kulturell tilhørighet og til ulike grupper. Kleskode, adferd, ulike hilseformer, talemåter, språk og etnisitet signaliserer tilhørighet. Dette kommer til uttrykk i valg av møteplasser og hvordan plassene brukes. Lokale møteplasser kan legge til rette for sosial omgang i hverdagen.

Identitet kan knytte seg både til steder og minner knyttet til disse. Parker og plasser, kulturhistoriske anlegg, statuer, symboler, bylandskap og elver er identitetsskapende elementer i byen. Eksempelvis bidrar gårdsanleggene i ytre by til lokal identitet. Det er behov for både å ta vare på og videreføre eksisterende steders identitet og å revitalisere steder gjennom å fremme ny identitet.

Lokal medvirkning i planarbeidet har påvist steder i byen med identitet og lokal egenart. Den overordnede strukturen av møteplasser fanger opp mange av disse stedene.



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

Retningslinjene gir prosesskrav for lokal medvirkning, for detaljplanleggingen av planforslagets møteplasser, som også fremmer tilhørighet til møteplassene.

Bestemmelse fastlegger at tiltak på torg og møteplasser tar utgangspunkt i natur, vann, kulturminner og andre stedlige karaktertrekk. Bruk av identitetsskapende elementer ved utforming av møteplasser, som "den blå sten" i Bergen, eksemplifiseres i planens verktøykasse.

DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret befolkningssammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Grorud-dalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

Større bredde i befolkningssammensetningen gir ny bruk av uterommene. Flere byforskningsprosjekter har søkt å gi svar på om byens uterom legger til rette for integrasjon mellom ulike brukergrupper eller ikke. Som vedlegg til planen drøfter rapporten "Møtesteder i multietniske bymiljøer" typer møteplasser som har potensial som integrasjonsarenaer.

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke - kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom.



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

Møteplassene som inkluderende arenaer for mange og ulike brukere skal vektlegges, ved at det tilrettelegges for opphold for ulike brukergrupper samme sted.

Ved utvelgelsen av overordnede torg og møteplasser er dette tatt spesielt hensyn til ved bredde i utvalget av typer steder, med ulike roller og bruk. Retningslinjene åpner for parsellhager som del av denne strukturen.

Forhold som berører utforming av uterom og tilliggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige utearealer og flere, varierte oppholdssoner som kan legge til rette for sambruk av uterommene.

Verktøykassen og rapporten "Møteplasser i multietniske utemiljøer" drøfter ytterligere tiltak knyttet til dette.

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

Barn og unge utfolder seg både gjennom organisert og uorganisert bruk. Barn og unge som ikke i like stor grad har organiserte aktiviteter, er i større grad avhengig av bydelens øvrige møteplasstilbud.

Generell fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder. Steder av betydning for den uorganiserte bruken er gater og plasser, parker, ulike friarealer, "hundremeterskoger", gang- og sykkelveier, skolegårder, barnehager og andre felles uteanlegg. I stor grad er disse arealmessig sikret, men uregulerte grøntområder og ubebygd regulert grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

Fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse utearealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

Planen viser skolenes utarealer som lokale møteplasser. For indre by er et særskilt fokus på utearealer ved skoler og barnehager nødvendig.

Tilrettelegging for barn og unge har i stor grad handlet om lekearealer med ulike skjermingstiltak, som gjerder, trafikksikkerhetstiltak og annen skjerming mot støy og forurensning. Men oppvekst i by krever at nabolag og by gradvis "tas i besittelse" og inngår som del av barn og unges arena for selvstendighet (jf. Maria Nordström "Barn i stan?", Stadsmiljørådets skrift). Ved at barn og unge trekkes inn i alle deler av bylivet, bidrar dette til flerbruk av byrom . Tilrettelegging for lek bør også inkludere voksne, som gjerne er tilstede der barn og unge er. Døgn-, uke- og årstidsvariasjon gir muligheter for å ta i bruk arealer som til andre tider kan være utilgjengelige, som parkeringsplasser ved kjøpesentre. Attraktive steder med tilrettelegging bør fungere som noder i bystrukturen, gjerne ved krysningspunkter eller med annen variert aktivitet (jf. Dag Yttri, Helsevernetaten).

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

Generelt har barn og unge begrensede muligheter til å fremme og få gjennomslag for sine synspunkter i byutviklingen. I bydelene er det opprettet egne ungdomsråd som fungerer som høringsinstans, blant annet i forbindelse med behandling av plan- og byggesaker. Gruppen har få ressurser og opplever å bli tatt hensyn til i begrenset grad. Som ledd i å kartlegge barn og unges behov, har Norsk Form startet prosjektet "Barnetråkk".





PLANSTRATEGI

Planen sikres planmessig steder av betydning for barn og unge. Bestemmelsene fastlegger kvalitetskrav som skal sikre barns og unges behov.

Ved tilrettelegging av møteplasser skal det særskilt tas hensyn til barn og unges muligheter for fri utfoldelse, lek og aktivitet gjennom prioritering av størrelse på arealer, lokalisering, egnethet og utforming. Lokale barnetråkkregistreringer vil kunne kartlegge hvor barn og unge ferdes, samt si noe om bruk, interesser og behov. Løsninger som fremmer muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne skal prioriteres.

Gode eksempler vises i verktøykassen, blant annet på temporær bruk som ledd i å forankre og utteste ny bruk.

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

Eldre er i økende grad en aktiv, mobil og ressurssterk gruppe, men store forskjeller eldre imellom gir varierte behov. Ulike interesser, store forskjeller i økonomi, helse og tilgang på bil og andre transportmidler, gir svært ulik bruk og tilknytning til nærmiljøet. For mange eldre er trygge uterom, butikker og andre service- og kulturtilbud i nærmiljøet avgjørende for dagligliv og sosialt nettverk. Møteplasser i nabolaget vil for mange legge grunnlaget for ulike fellesskap. De mange lokale møteplassene er her svært viktige.

Gater og andre steder med ferdsel og aktivitet kan være gode steder å komme i kontakt med andre. Uformelle møter skjer gjerne i overgangssonen mellom ute og inne, der andre tilbud finnes, kjøpesentre, kaféer, forsamlingslokaler, bibliotek, eldresenter o.l. Dette er steder det i større grad bør legges tilrette for opphold og sittemuligheter.

Eldresentrene vil for mange danne grunnlaget for daglig livskvalitet, gjennom sosial omgang og aktiviteter. Offentlig tilgjengelige uterom knyttet til lokalsentre og eldresentre, vil gi eldre opplevelser, stedstilhørighet og følelse av trygghet. For mange eldre som har nedsatt funksjonsevne, er det viktig å kunne kontrollere/mestre mindre "byer" i byen.

Andre viktige møteplasser for eldre er turstier og utsiktspunkter, parker, gravplasser og andre grøntområder, samt områder tilrettelagt for aktiviteter som eksempelvis kulespillet petanque o.l.

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

Ved å tilrettelegge for økt tilgjengelighet, opphold og rikelig med sittemuligheter ved uterom i nærmiljøet, økes mobiliteten og aksjonsradiusen til fots. Dette gir fysiske og psykiske helsemessige gevinster og øker livskvaliteten for den enkelte. Enkle fysiske tiltak som å redusere høye kanter, ujevnheter og andre hindre , samt etablere fysiske ledelinjer og orienteringspunkter, fremmer tilgjengeligheten.

Å iaktta og være deltagende

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på sammensatte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iaktta og være deltagende er ivaretatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.

Trygghetsfølelsen er viktig

Et viktig trygghetsfremmende tiltak er belysning. Både belysningsnivå, hvilke områder som belyses og hvordan lyset rettes, blant annet ved å kunne se ansiktene til andre, påvirker opplevelsen av uterommet ved å gi større oversikt og kontroll over omgivelsene. Lokalisering av møteplasser i forhold til ulike funksjoner, kollektivtransport og folkestrømmer påvirker også følelsen av trygghet.



PLANSTRATEGI

De mange lokale møteplassene i nabolaget er særskilt viktige for eldre. Planen fastlegger en struktur av varierte møteplasser, både lokale og overordnede, som legger til rette for allsidig bruk.

Ulike tiltak rettet mot tilgjengelighet og trygghet øker mobiliteten, både ved å redusere hindre og gi bedre oversikt.

Godt tilbud på allment tilgjengelige sittemuligheter er svært viktig. Dette er fanget opp i planens bestemmelser. En egen benkestrategi vil kunne være en oppfølgingsoppgave.

Klart lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom.

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

Planen omhandler uterom som skal være offentlig tilgjengelige. Overvåking og kontroll av uterom kan medføre begrenset handlingsrom for enkelte grupper. Eksempelvis anses skating, gatesalg og annen markedsføring som uønsket i mer halvprivatiserte byområder. Dette er uterom som fremstår som offentlig tilgjengelige, men som begrenser sin offentlighet gjennom bruk av vektere og videoovervåking.

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

I eksisterende byområder er det tidvis press på å bygge over allment tilgjengelige torg. Ulike former for gjenbygging vil begrense offentlighetens tilgang. Bruk vil forflytte seg og til dels foregå innendørs i en kontrollert halvoffentlig situasjon. Sentrenes åpningstider styrer når møtestedene er i bruk og man møtes på det kommersielles vilkår.

Utforming av uterom kan bidra i både privatiserende og inkluderende retning. Klare lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom. Tilsvarende kan utflytende grenser begrense bruk.

Adkomster til ulike virksomheter gir sirkulasjon i uterom og kan gi en mer offentlig karakter. Motsatt kan boligadkomster og innsyn til boliger virke privatiserende. Ved å legge til rette for ulike brukere og variert aktivitet, reduseres møteplassens privatiserende karakter. Størrelse kan være en faktor i opplevelsen av en møteplass som offentlig tilgjengelig.



Hvorvidt skillet mellom allment tilgjengelige og private arealer er visuelt definerte eller uklare, påvirker oppfattelsen og bruken av byrommene.

PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og inngjerding av torg og møteplasser ikke tillates, med noen spesifiserte unntak.

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.

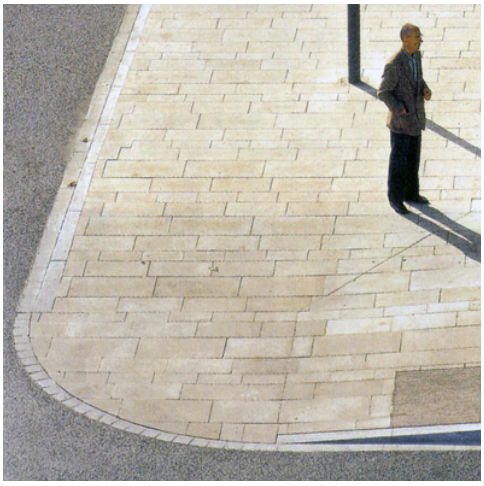
UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.

PLANSTRATEGI

Ivaretagelse av universell tilgjengelighet ved utforming av møteplasser sikres gjennom egen bestemmelse.

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

Fysiske tiltak kan fremme opplevelse av trygghet og dette bør tas hensyn til ved tilrettelegging av møteplasser i uterommene.

Eksempler på dette er:
Styring og intensivering av sirkulasjonsstrømmer, som fremmes av varierte tilbud og aktiviteter i tilliggende bebyggelse og uterom. Et visst aktivitetsnivå er særskilt nødvendig på kvelds- og nattestid for at områder ikke fremstår som øde. Aktivt gateliv bidrar til opplevelsen av attraktive og trygge omgivelser. Steder med folk tiltrekker seg flere folk.

Variasjon i tilbud tiltrekker seg også ulike typer mennesker. Det er først og fremst øde eller ensidige bymiljøer med dominans av en type mennesker, som kan virke utrygge. (Jane Jacobs, "The Death and Life of Great American Cities, 1961). En viss sirkulasjon av biltrafikk bidrar også til at gater ikke fremstår som øde. Blindgater, gatetun og enveiskjørte gater kan gi økt opplevelse av utrygghet på grunn av manglende sirkulasjon.

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommenes sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

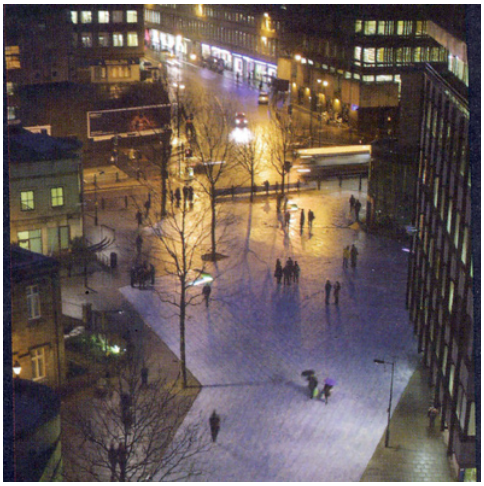
Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).



I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser
Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

Parkering under bakken frigjør arealer
Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.





Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

Restarealer – potensielle møteplasser
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøksgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY
Behov for fokus på møteplasser i ytre by
Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer
I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser
Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

PLANSTRATEGI

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m

kommunedelplan for torg og møteplasser



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: Saken **Dato: 10.02.2009**
Fra: Restanseprosjektet
Saksbehandler: Rosita Einarsen **Saksnr: 199703524**

Sluttnotat byggesak - Henleggelse - Kranveien 1 - 15

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
X	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo Kommune
Plan- og bygningsetaten

GNR 144 BNR 1188

ADRESSE KRANVEIEN 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 og 15

SAKSNUMMER 200306448

C
ARKIVOMSLAG

SAKSNUMMER 200306448

ADRESSE KRANVEIEN 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 og 15

GNR 144 BNR 1188

144 / 1188

Plan- og byggesak utskrift

Saksnr: 200306448 (B) Kranveien 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 og 15 - Inng
Eiendom: 144/ 1188/ 0/ 0 Tomt:
Byggnr:
Midlertidig ID: Ja Tomtedeling/endring: Nei

Saksansv: AB / ABES / MHS
Sone:

Sakstype: 14, Søknad - enkle tiltak

Byggested: KRANVEIEN 1, 3, 5, 7, 9, 11 OG 15
Poststed: 0684 OSLO

Tiltakstype: BOL3, Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: 15, Fasadeendring

Lovhjemmel: PBL95B, Søknad om tillatelse til enkle tiltak
Søkn.kateg.: 1
Søker: BYGG ELEMENT AS v/Atle Wang
Postboks 15
2024 GJERDRUM

Merknad: Frist: 09072003

Tiltakshaver: Solrabben borettslag v/Svein Johansen
Kranveien 16
0284 OSLO

Dokumenter

Nr	Type	Dato	Tittel	Fra/Til	Avd/Kont/Saksbeh	Status
4	V	12012009	Sluttnotat byggesaker - Henleggelse -	.	D / DA2 / SATR	J
3	U	10072003	Gebyrskjema 2003	Solrabben brl.	PR / PTBN / MHS	J
2	U	10072003	Tillatelse - Kranveien 1-3-5-7-9-11-	BYGG ELEMENT AS v/Atle	PR / PTBN / MHS	J
[redacted]	I	31052003	Søknad om enkle tiltak, Kranveien 1-1	BYGG ELEMENT AS	PR / /	J

Saksgang

Oppgave	Saksbehandler	PL start	PL slutt	Startdato	Sluttdato
01 Mottatt sentralarkiv, byggestart eller avd.ekspedisjon				16062003	16062003
VANN- Vurdert	Bjørn Østbakken			17062003	17062003
AVFALL- Vurdert	Jannicke Eide-Fredriksen			18062003	18062003
27 Behandle avfallsplan	Mari Helene Slagsvold			04072003	04072003
10 Tillatelse til enkle tiltak	Mari Helene Slagsvold			04072003	04072003
17 Beregne gebyr	Mari Helene Slagsvold			04072003	09072003
GAB - Ikke relevant sak	Renate Johnsen			16072003	16072003

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 12012009**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 200306448-4**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Kranveien 1, 3, 5, 7, 9, 11 og 15

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
x	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] * 68 30 40

Approbasjon.

Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	144/1188 bl. 414-415-416 Kranvn. 1-15	Journalnr. 85/3758
Arbeidets og bygningens art	Fasadeforandring	Innlevert 1.8.85
Byggherre		
Anmelder	Solrabben brl. v/R. Fredriksen, Filervelen 16, 0684 Oslo 6 Kvam's rådgivende ing.kont., Torggata 27, 0183 Oslo 1	

HH/BH

Oslo, den 23. september 1985

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5-6-7 approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det forutsettes at vindusutskiftingen gjøres fortløpende for hver blokk.

Det antas at også blokk nr. 407 og 408 har gult som hovedfarge.

For lavblokkene må det innsendes farveprøve av fasadesten og balkonfront.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B¹ Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [x] H. Farveprøver må være innsendt og godkjent.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Skj. B 17

Odd Hanche-Olsen
overarkitekt

Hanne Hjorth

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 3 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før tre-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Statens arbeidstilsyn, 2. distrikt.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Fasadeforandring

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Kranveien 1-15, bl.414,415,416	Gnr.144, bnr.1188	85/3758

Byggherre

Solrabben Brl.
v/form. Fredriksen
Filervn. 16

0684 OSLO 6

Ansvarshavende

Åsmund Engebråten
c/o Astrup Høyer AS
Pb 6056 Etterstad

0601 OSLO 6

AS/lw

Dato 10.6.1987

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

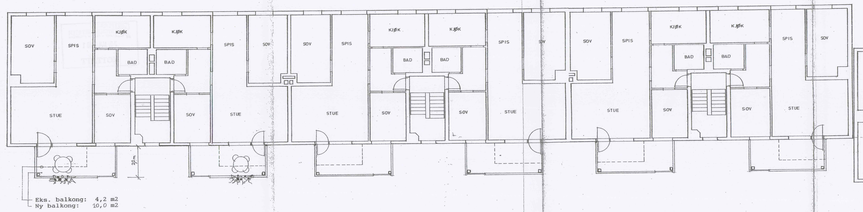
For bygningssjefen

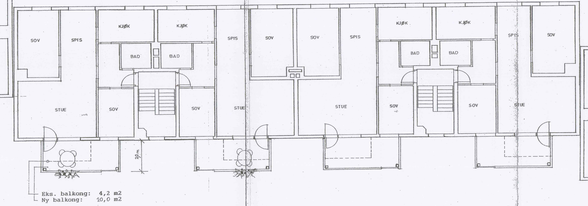
.....
Bygningsinspektør

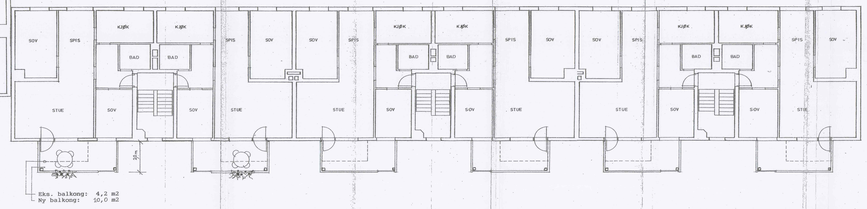
A. Sundt

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Ski. C-16. ANDVORD.







MB: Alle mål må kontrolleres på stedet av entreprenør før bestillinger og produksjon settes igang.

ENKELTBAKK

7

Anbud 1.oktober 1997

NYE BALKONGER SOLRABBEN BORETTSLAG

Kranveien 1-15: blokk 414, 415 og 416:

Ny typisk etasjeplan mål 1:100 15.august 1997

Arkitektkontoret Lena Frank a/s, sivilarkitekter MNAL
Nedre Slottsgate 11, 0157 Oslo TLF. 22 42 21 47

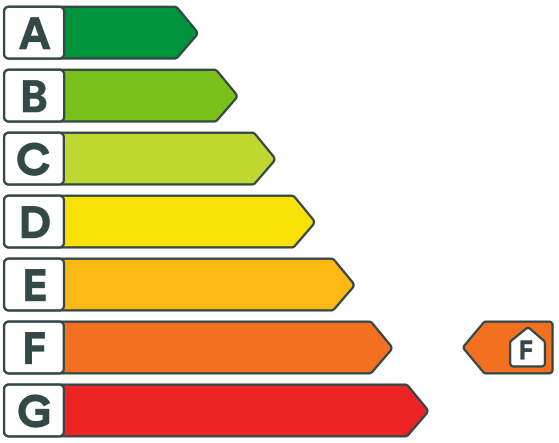
Tegn.nr. B2-97.060

enova

Energiattest



Adresse **Kranveien 1, 0684 OSLO**	
Dato for energimerking **09.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-309581**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80323735**
Gårdsnummer **144**	Bruksnummer **1188**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **88,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **253,91 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **253,91 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 774 kWh**

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen , når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særlig tilpasset".

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. §§ 3-4 og 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers 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, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.