



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 776 812  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: RABBEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 27.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948776812

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2024              | 2023              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>   |      |                   |                   |
| Annen driftsinntekt  |      | 26 165 425        | 24 959 662        |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>26 165 425</b> | <b>24 959 662</b> |
| <b>Kostnader</b>   |      |                   |                   |
| Lønnskostnad   |      | 1 230 245         | 1 467 810         |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |      | 191 157           | 197 856           |
| Annen driftskostnad  |      | 18 173 321        | 13 461 173        |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>19 594 722</b> | <b>15 126 839</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>6 570 703</b>  | <b>9 832 823</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt   |      | 325 737           | 161 548           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>325 737</b>    | <b>161 548</b>    |
| Annen finanskostnad  |      | 5 406 517         | 4 560 079         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>5 406 517</b>  | <b>4 560 079</b>  |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-5 080 780</b> | <b>-4 398 531</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |      | <b>1 489 923</b>  | <b>5 434 292</b>  |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>1 489 923</b>  | <b>5 434 292</b>  |
| <b>Totalresultat</b>   |      | <b>1 489 923</b>  | <b>5 434 292</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                   |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |      | 1 489 923         | 5 434 292         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>1 489 923</b>  | <b>5 434 292</b>  |



### Balanse

| Beløp i: NOK  | Note | 2024              | 2023              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                   |                   |
| Sum immaterielle eiendeler                                  |      | 0                 | 0                 |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                     |      | 78 268 445        | 78 268 445        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende |      | 1 632 500         | 1 823 657         |
| Sum varige driftsmidler                                     |      | 79 900 945        | 80 092 102        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| Andre fordringer  |      | 176 450           | 775 607           |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | 176 450           | 775 607           |
| Sum anleggsmidler   |      | 80 077 396        | 80 867 709        |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>  |      |                   |                   |
| Sum varer   |      | 0                 | 0                 |
| <b>Fordringer</b>   |      |                   |                   |
| Andre fordringer  |      | 697 284           | 864 820           |
| Sum fordringer  |      | 697 284           | 864 820           |
| <b>Investeringer</b>  |      |                   |                   |
| Sum investeringer   |      | 0                 | 0                 |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      | 8 755 704         | 8 977 668         |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |      | 8 755 704         | 8 977 668         |
| Sum omløpsmidler  |      | 9 452 988         | 9 842 488         |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>89 530 384</b> | <b>90 710 197</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2024               | 2023               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Annen innskutt egenkapital               |      | 50 300             | 50 300             |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>50 300</b>      | <b>50 300</b>      |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Annen egenkapital                        |      | -11 120 754        | -12 610 677        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>-11 120 754</b> | <b>-12 610 677</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>-11 070 454</b> | <b>-12 560 377</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 96 083 617         | 99 049 710         |
| Øvrig langsiktig gjeld                   |      | 2 745 423          | 3 366 472          |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>98 829 040</b>  | <b>102 416 182</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>98 829 040</b>  | <b>102 416 182</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 28 525             | 28 603             |
| Leverandørgjeld                          |      | 1 568 739          | 700 812            |
| Skyldige offentlige avgifter             |      | 47 245             | 54 777             |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 127 289            | 70 200             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>1 771 797</b>   | <b>854 392</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>100 600 838</b> | <b>103 270 574</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>89 530 384</b>  | <b>90 710 197</b>  |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 427574

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 776 812  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: RABBEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 26.05.2025



Organisasjonsnr: 948 776 812  
RABBEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>  | <b>Note</b> | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |             |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>   |             |                   |                   |
| Annen driftsinntekt  |             | 26 165 425        | 24 959 662        |
| <b>Sum inntekter</b>   |             | <b>26 165 425</b> | <b>24 959 662</b> |
| <b>Kostnader</b>   |             |                   |                   |
| Lønnskostnad   |             | 1 230 245         | 1 467 810         |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |             | 191 157           | 197 856           |
| Annen driftskostnad  |             | 18 173 321        | 13 461 173        |
| <b>Sum kostnader</b>   |             | <b>19 594 722</b> | <b>15 126 839</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |             | <b>6 570 703</b>  | <b>9 832 823</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |             |                   |                   |
| Annen renteinntekt   |             | 325 737           | 161 548           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |             | <b>325 737</b>    | <b>161 548</b>    |
| Annen finanskostnad  |             | 5 406 517         | 4 560 079         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |             | <b>5 406 517</b>  | <b>4 560 079</b>  |
| <b>Netto finans</b>  |             | <b>-5 080 780</b> | <b>-4 398 531</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |             | <b>1 489 923</b>  | <b>5 434 292</b>  |
| <b>Årsresultat</b>   |             | <b>1 489 923</b>  | <b>5 434 292</b>  |
| <b>Totalresultat</b>   |             | <b>1 489 923</b>  | <b>5 434 292</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |             |                   |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |             | 1 489 923         | 5 434 292         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |             | <b>1 489 923</b>  | <b>5 434 292</b>  |





|                                   |                    |                    |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   | <b>50 300</b>      | <b>50 300</b>      |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |                    |                    |
| Annen egenkapital                 | -11 120 754        | -12 610 677        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   | <b>-11 120 754</b> | <b>-12 610 677</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>-11 070 454</b> | <b>-12 560 377</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |                    |                    |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0                  | 0                  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 96 083 617         | 99 049 710         |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 2 745 423          | 3 366 472          |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> | <b>98 829 040</b>  | <b>102 416 182</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       | <b>98 829 040</b>  | <b>102 416 182</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 28 525             | 28 603             |
| Leverandørgjeld                   | 1 568 739          | 700 812            |
| Skyldige offentlige avgifter      | 47 245             | 54 777             |
| Annen kortsiktig gjeld            | 127 289            | 70 200             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       | <b>1 771 797</b>   | <b>854 392</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                  | <b>100 600 838</b> | <b>103 270 574</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>89 530 384</b>  | <b>90 710 197</b>  |



Organisasjonsnr: 948 776 812  
RABBEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 82

RABBEN BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i RABBEN BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

7. mai 2025 kl. 18:30, Storstua, Mellombølgen 45, 2 etg - Blåfjellet brl..

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

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



Med vennlig hilsen,  
Styret i RABBEN BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Arlid Rebbeng er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Siv Heim foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

#### **Vedlegg**

- 1. 0082 Rabben borettslag.pdf
- 2. 0082 Årsregnskap 2024 RABBEN BORETTSLAG.pdf
- 3. 0082 Rabben Borettslag.pdf
- 4. S-82 Årsrapport for 2024.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 750 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 750 000.



Sak 7

## Fastsettelse av honorar til Valgkomiteen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 10 000.

Sak 8

## Forslag om å åpne fellesvaskeriene på søndager.

Forslag fremmet av:  
Maja Heige

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak  
Åpne vaskeriene på søndager fra kl. 11-18.

Sak 9

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

Forslag fremmet av:  
Maja Heige

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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



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

#### Styrets innstilling

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

#### Forslag til vedtak

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

Sak 10

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

Forslag fremmet av:

Maja Heige

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

#### Styrets innstilling

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

#### Forslag til vedtak

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



Sak 11

## Forslag om å bytte internett-leverandør

Forslag fremmet av:

Maja Heige

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

### Styrets innstilling

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

### Forslag til vedtak

Bytte internett-leverandør.

Sak 12

## Regel vedrørende beplanting på fellesareal

Forslag fremmet av:

Per Kristian Brastad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

### Styrets innstilling



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

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

#### Forslag til vedtak

Ny beplantnings regel.

Sak 13

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

Forslag fremmet av:

Hans Øyvind Nilsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei styret!

Her kommer et forslag til den ordinære generalforsamlingen 2025!

#### Tittel

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

#### Bakgrunn

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

#### Forslag:

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

#### Begrunnelse:

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

#### Økonomiske konsekvenser:



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

Hans Øyvind Nilsen

#### Styrets innstilling

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

Styret ved vaktmestertjenesten forholder seg følgelig til gjeldende lovverk.

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

#### Forslag til vedtak

Vedtak om mulig oppgradering og istandsetting av tilfluktsrommene i Rabben Borettslag

Sak 14

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

Forslag fremmet av:

Kirsti Jensen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot dette forslaget.

Husleien består av 2 deler. De faktiske felleskostnadene og kapitalkostnader

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



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

#### Forslag til vedtak

Forslag om gjennomgang av hva fellesutgifter spesifikt går til.

Sak 15

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

#### Forslag til vedtak

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

#### Vedlegg

5. 0082 Rabben Borettslag - Husordensregler NY Versjon.pdf

Sak 16

### Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til generalforsamling 2025 Rabben btl

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

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

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



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

Julian Cherkawi og Marie Hvistendahl fortsetter.

## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Geir Jansen  
Valgkomiteens innstilling.

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

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

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

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

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

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Julian Cherkawi
- Marie Hvistendahl
- Nicolai Gunneng

Sak 17

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

## Roller og kandidater



**Valg av 2 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Geir Jansen
- Jarl Hole

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Christian Olsson
- Guro Juul Andersen



Til generalforsamlingen i Rabben borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
14 av 19 0052 Rabben borettslag.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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, 24. april 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

|  | Note | 2024              | 2023             |
|--|------|-------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>          |      | <b>8 988 097</b>  | <b>6 839 128</b> |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>          |      |                   |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)         |      | 1 489 923         | 5 434 292        |
| Tilbakeføring av avskrivning               | 14   | 191 157           | 197 856          |
| Fradrag for avdrag på langs. lån           | 18   | -2 966 093        | -3 217 924       |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen            | 17   | 0                 | -248 827         |
| Innsk. øremerk. bankkto                    |      | -21 892           | -16 428          |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>       |      | <b>-1 306 905</b> | <b>2 148 969</b> |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      | <b>7 681 191</b>  | <b>8 988 097</b> |
| <b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b> |      |                   |                  |
| Omløpsmidler                               |      | 9 452 988         | 9 842 488        |
| Kortsiktig gjeld                           |      | -1 771 797        | -854 392         |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      | <b>7 681 191</b>  | <b>8 988 096</b> |



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

### RESULTATREGNSKAP

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



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

#### BALANSE

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



|               |    |             |             |
|---------------|----|-------------|-------------|
| Pantstillelse | 23 | 126 708 300 | 126 708 300 |
| Garantiansvar |    | 0           | 0           |

Oslo, 07.04.2025  
Styret i Rabben Borettslag

Geir Jansen /s/

Dag Odvar Nygaard /s/

Christian Olsson /s/

Guro Juul Wikström /s/

Jarl Hole /s/



## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

### **INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

### **FORDRINGER**

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

### **SKATTETREKSKONTO**

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

### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

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

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

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

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

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

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

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

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.159/bnr.136

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1093.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14**

Gressklipper nr. 2

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Tilgang 2021        | 573 750  |
| Avskrevet tidligere | -245 892 |
| Avskrevet i år      | -81 964  |
|                     | 245 894  |

Laser

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Tilgang 2016        | 49 636  |
| Avskrevet tidligere | -49 635 |
|                     | 1       |

Sentrifuge

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Tilgang 2015        | 34 888  |
| Avskrevet tidligere | -34 887 |
|                     | 1       |

Snøfreser

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Tilgang 2006        | 55 069  |
| Avskrevet tidligere | -55 067 |



|   |                  |
|---|------------------|
|   | 2                |
| Traktor nr. 5                           |                  |
| Tilgang 2014                            | 1 199 551        |
| Avskrevet tidligere                     | -1 199 550       |
|   | 1                |
| Vaskemaskin                             |                  |
| Tilgang 2016                            | 43 775           |
| Avskrevet tidligere                     | -43 774          |
|   | 1                |
| Datautstyr                              |                  |
| Tilgang 2018                            | 24 377           |
| Avskrevet tidligere                     | -24 376          |
|   | 1                |
| Tørketrommel                            |                  |
| Tilgang 2019                            | 22 300           |
| Avskrevet tidligere                     | -20 070          |
| Avskrevet i år                          | -2 229           |
|   | 1                |
| Avfallsanlegg                           |                  |
| Tilgang 2014                            | 1 750 000        |
| Avskrevet tidligere                     | -700 000         |
| Avskrevet i år                          | -70 000          |
|   | 980 000          |
| Garasjer vaktmestere                    |                  |
| Tilgang 2006                            | 924 089          |
| Avskrevet tidligere                     | -480 526         |
| Avskrevet i år                          | -36 964          |
|   | 406 599          |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>          | <b>1 632 500</b> |
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>          | <b>-191 157</b>  |
| <b>NOTE: 15</b>                         |                  |
| <b>ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>     |                  |
| Avregningskonto IN                      | 32 954           |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b> | <b>32 954</b>    |
| <b>NOTE: 16</b>                         |                  |
| <b>ENERGIAVREGNING</b>                  |                  |
| <b>INNETEKTER</b>                       |                  |
| Forskuddsinnbetalinger (a konto)        | -775 680         |
| <b>SUM INNETEKTER</b>                   | <b>-775 680</b>  |
| <b>KOSTNADER</b>                        |                  |
| Strøm                                   | 519 136          |
| Avregning tidligere år                  | 194 355          |
| <b>SUM KOSTNADER</b>                    | <b>713 491</b>   |
| <b>SUM ENERGIAVREGNING</b>              | <b>-62 190</b>   |



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

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

## NOTE: 17

### UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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

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

## NOTE: 18

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

Handelsbanken

Opprinnelig 2022

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

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

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

|                         |             |
|-------------------------|-------------|
| Opprinnelig 2011        | -77 052 000 |
| Nedbetalt tidligere     | 18 954 168  |
| Nedbetalt i år          | 1 857 371   |
| Nedbetalt tidligere, IN | 783 543     |
| Nedbetalt i år, IN      | 0           |
|                         | -55 456 918 |

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

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

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Opprinnelig innskudd    | -2 611 500 |
| Korrigert innskudd 2001 | 1 500      |

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-2 610 000**

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

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

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-135 423**

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

|                            |         |
|----------------------------|---------|
| Forskuddstrekk             | -31 909 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -15 336 |

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** **-47 245**

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

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

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-65 099**

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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



---

## Vedtekter

for Rabben borettslag org nr 948776812  
Sist endret på ordinær generalforsamling 15.05.2024

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

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

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



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

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

(4) 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 én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

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

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

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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



### 3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

### 3-4 Rettsovergang til nærstående

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

## 4. Borett og overlating av bruk

### 4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.



## 4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Andelseieren betaler kostnaden ved dette.

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

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

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

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

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



#### **4-4 Kameraovervåking av fellesarealer**

(1) Generalforsamlingen har godkjent installering og kameraovervåking av borettslagets heiskuper/rom.

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

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

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) Ansvar for overflatebehandling av balkongene:



---

Den enkelte andelseier har ansvaret for overflatebehandling av husveggen, vindusrammer, balkongdør, balkonginnside, gulv, himling, solavskjerming, innglassing av balkong, elektriske kontaktpunkter osv.

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

Om andelseier ønsker å male balkongen skal følgende fargekode(r) anvendes:

Fargekoder til balkongen på lavblokker:

Treverk: 1500N

Rekkverk: 6020-R70 (Blå)

Fargekoder til balkongene på høyblokken:

Treverk: NCS-kode: S 15 15- Y 30 R

Rekkverk: RAL 8004 og glans 30

Innglassing av balkong:

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

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

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



### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til bygningen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereeder 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 andelseiere. 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) Andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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



## 6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

## 6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### 7-1 Mislighold

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

### 7-2 Pålegg om salg

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

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

### 7-3 Fravikelse

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

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

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

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



### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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



### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

### 9-5 Møterett

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

### 9-6 Møteledelse og protokoll

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

### 9-7 Stemmerett og fullmakt

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

### 9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.



## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

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

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

### 10-2 Taushetsplikt

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

### 10-3 Mindretallsvern

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

### 11-2 Forholdet til borettslovene

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





## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

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

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

|                    |  |                  |
|--------------------|--|------------------|
| Delegert           |  |                  |
| Geir Jansen        |  | Mellombølgen 147 |
| Christian Olsson   |  | Kvartsveien 14   |
| Varadelegert       |  |                  |
| Jarl Hole          |  | Mellombølgen 76  |
| Guro Juul Andersen |  | Mellombølgen 66  |

### Valgkomiteen

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| Jonas Knutsen             | Mellombølgen 64  |
| Marie Synnøve Hvistendahl | Kvartsveien 4    |
| Julian Vilendus Cherkawi  | Steinspranget 59 |

### Generelle opplysninger om Rabben Borettslag

Borettslaget består av 503 andelseleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Rabben Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948776812, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

159      136

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

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

Rabben Borettslag har 1 ansatt.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## Styrets arbeid og generell informasjon

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

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

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

Besøksadresse OBOS, Freserveien 1, Oslo 0195

Postadresse OBOS, avdeling Kværnerdalen  
E post adresse: [oeef@obos.no](mailto:oeef@obos.no)

Siden forrige årsmøte/generalforsamling, har styret avholdt 14 styremøter. Styret har videre i 2024 behandlet 274 saker mot 250 saker året før. I tillegg er det avholdt et antall arbeidsmøter, bygningsmessige befaringer, tilbuds- og kontraktsmøter med firmaer.

## Retningslinjer for styrearbeid

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

## Vedlikehold og påkostninger utført i perioden

### Reparasjoner av maskiner i våre vaskerier mm

I løpet av 2024 har Jako AS montert opp en ny kortautomat av typen Card 4 i vaskeriet i Steinspranget 66/68 samt utført diverse reparasjoner av maskiner mm i våre vaskerier.

### Asfaltering og vedlikeholdsarbeider utført av Tronslien AS

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

### Montering av elektrisk vifte på pipeløp

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

### Nytt rengjøringsfirma Ren Service AS fra 01.05.2024

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

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

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



## Større vedlikeholdsbehov fremover

### Inngått en ny 10 års vedlikeholdsnøkkel/plan med OBOS Prosjekt

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

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

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

Andre oppgaver og vurderinger utført i perioden

### Nye andelseiere i 2024

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

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

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

### Inngått ny 3 årig avtale på TV og internett med Telia Norge AS

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

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

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

Den nye avtalen er gjeldende fra 01.06.2023.

Bilagsattest «for refusjon av bredbånd fra arbeidsgiver» som for 2024 er på kr 426,- pr.mnd og den inngåtte avtalen finner dere på [vibbo.no/rabben](http://vibbo.no/rabben) under «Temaer» og punktet «TV og internett».

### Innføring av støtteordning ved skifte av varmtvannsbereder

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

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

### Bruk av høytrykksspyler på balkongene

Styret ber alle andelseiere som bruker høytrykksspylere på sine balkonger om å vise hensyn ovenfor andre andelseiere som bruker sine balkonger, da vi har mottatt



tilbakemeldinger på episoder der f.eks underliggende balkonger har fått ødelagt både puter, blomster mm samt vært nødt til å vaske sin egen balkong pga at masse vann, jord og skitt har havnet på deres balkong.

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

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

### **Utsetting av pakkebokser fra Posten Norge AS**

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

### **Utsettelse av etablering av låsbare sykkelkur, styret ser nå på alternative løsninger**

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

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

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

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

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

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

Hvorfor øker vi felleskostnadene?

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

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



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

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

## **Utbygging av Bergkrystallen Torg**

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

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

## **Detaljregulering i Mellombølgen 141 – Rema 1000 Bergkrystallen er vedtatt**

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

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

## **Anvendelse av søppelsjaktrom**

Søppelrommene kan benyttes av andelseiere til oppbevaring av barnevogner, rullatorer og sykler. All oppbevaring skjer på andelseiers eget ansvar.

## **Borettslagets grøntområde**

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

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

## **OBOS Forsikring AS er en del av Tryg Forsikring**

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

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

## **Videreføring av Obos forsikring/Tryg Forsikring**

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

## **Diverse**

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

## **Generell informasjon til beboerne**

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



beboernes postkasser eller som oppslag på korktavlene i oppgangen samt kommer på vår nettside: [vibbo.no/rabben](http://vibbo.no/rabben)

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

### **Andelseiers eget ansvar**

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

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

### **Vaktmestertjenesten**

Vaktmestrene skal ivareta den daglige drift og vanlig vedlikehold i borettslaget. Fast kontortid for vaktmester er mellom kl.10 – 11.00 mandag - fredag der andelseierne kan treffe vaktmester på vaktmesterkontoret i Kvartsveien 12.

Selv om henvendelser fortrinnsvis skal rettes til vaktmester i denne perioden er de også, ved akutte hendelser, tilgjengelig på mobilnummer 915 78 875 utenfor kontortiden, men innenfor fastsatt arbeidstid som er mandag til fredag mellom klokken 07.00 og 15.00. Vaktmester kan også kontaktes på e postadresse: [vaktmester@rabbenborettslag.no](mailto:vaktmester@rabbenborettslag.no)

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

### **Bestill nøkler på nettet og betal med kort mm.**

Bestill nøkler direkte på nett og hent dem på vaktmesterkontoret eller styrerommet. Mer informasjon finner du på våre hjemmesider [vibbo.no/rabben](http://vibbo.no/rabben) under «temaer» og punktet «nøkler, sylinder, tablåer og skilt».

Bestilling og betaling av skilt til postkasse gjøres via Absolutt Låsservice AS på [post@absoluttlaas.no](mailto:post@absoluttlaas.no) eller mobilnr. 907 22 545.

Følgende krav stilles til postkasseskilt:

- Leilighetsnummer (Inr.) - eksempelvis Inr.1010, Inr.3030 etc.
- Fornavn og etternavn

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



Ringetablåer til ringeklokke kan bestilles vederlagsfritt ved henvendelse til vaktmestertjenesten.

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

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

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

### Fellesvaskerier

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

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

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

### Utleielokalet i Rabben borettslag

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

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

### HMS- arbeid

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

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Lov om brann- og eksplosjonsvern
- Lov om forurensning
- Lov om arbeidsmiljø

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i



borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

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

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

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

## Serviceavtaler

Det foreligger følgende løpende serviceavtaler;

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

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



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

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

### **Søppeltømming**

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

### **Forsikring av bygningsmassen**

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

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

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

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

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

### **Innbeforsikring**

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

### **Dyrehold i borettslaget**

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

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

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



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

## **Parkering**

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

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

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

## **Kabel-TV**

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

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

Andelseiere i Rabben borettslag betaler i 2025 kr.426,- Inkl.mva pr.mnd for bredbånd til Telia Norge AS.

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

## **Kraftleveranse til selskapets fellesanlegg**

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

## **Avtale om oljeleveranse**

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

## **Energimerking**

Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

## **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

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

Ved henvendelse til OBOS Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser.



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

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

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

### **Bruksoverlating (fremleie)**

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

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

### **Forkjøpsrett**

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

### **Brannsikringsutstyr**

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

### **Kjellerboder**

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

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

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

Styret har sett det som sin oppgave å påse at ristene i tilluftventilene er åpne. Innvendig i kjellerrommene må dere som beboere sørge for at ventilene er åpne.



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

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

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

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

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



## **Større vedlikehold og rehabilitering:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Montert nytt led armatur øverste trapp i Steinspranget 66.

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

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

Reklamasjonstiden gjelder fra 19.12.2022, og gjelder i 5 år.

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

Reklamasjonstiden gjelder fra 03.11.2022, og gjelder i 5 år

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

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

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

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

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

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

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



Det er også slutført takrehabilitering/taktekking av tak over nedlagt barnehage i Mellombølgen 76/78.

Reklamasjonstiden gjelder fra 05.07.2018, og gjelder i 5 år.

De adressene som det foreløpig ikke har blitt utført takrehabilitering/taktekking samt pipene mm og som blir utført på ett senere tidspunkt fordi de ble vurdert som ok under befarig av takene er:

Mellombølgen 64 -66, 68 – 70, 72 – 74 og Mellombølgen 147 – 155

Steinspranget 57 – 67 og 52 – 62

Kvartsveien 10 - 14

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

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

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

- 2016 Montert 2 nye vaskemaskiner (en i Steinspranget 63 og en i 66/68)  
Installert lyssetting på lekeplass v/Steinspranget/Kvartsveien  
Nytt takbelegg lagt i Steinspranget 66/68 sommeren 2016.
- 2015 Skiftet vinduer og balkongdører utført av Palmgren AS og slutført 03.07.2015, garantiperioden utløper 03.07.2020.
- 2014 Etablering av 14 avfallsbrønner/nedgravd avfallsanlegg  
Utskifting av samtlige lamper i oppgangene til LED lamper  
Montert ny sentrifuge og tørketrommel i mellombølgen 155  
Installering av bevegelsessensorer for lysene i vaskeriene
- 2013 Utbedring av øvre del av gavlvegger i enkelte lavblokker  
Installasjon av betalingsløsning i fellesvaskerier  
Bytte av lysarmatur mellom Mellombølgen og Kvartsveien  
Rivning av garasjeanlegg og opparbeidelse av oppstillingsplasser  
Utbedring av stikkvei i mellombølgen og parkeringsplasser  
Bygging av ny redskapsgarasje til vaktmestertjenesten
- 2012 Maling av kjellere  
Utskifting av inngangsdører og dører til tekniske rom  
Oppussing av toalett i utleielokale  
Utskifting av alle røykvarslere og brannslukningsapparat
- 2011 Våtroms rehabilitering  
Totalrehabilitering av bad med oppstart i august 2011, ferdigstilt 13.08.2013 og garantiperiode utløper 13.08.18  
Utredning av Parkeringsmuligheter.  
Montert varmekabler i takrenner i alle punktblokker.



- Tredeling og fjerning av krattskog i hele borettslaget innenfor egen tomtegrense.  
Etablering av standplass for avfallscontainer v/ss.46. Modernisering av elektrokjelen samt etterisolering av en del punkter i fyrrommet i ss.66/68.  
Kjøp av ny gressklipper (Kubota F 2880).  
Utskifting av alle søppelskur dører.  
Beskjæring av 33 frukt trær.  
Pusset opp utleielokalet i mellombølgen 147  
Utarbeidet HMS internkontrollbok med prosedyrer og rutiner ifbm helse, miljø og sikkerhet.
- 2010 Utskifting av låssystem til fellesarealer.  
Oppgradering av lekeplass.  
Utskifting av røyklukeavtrekk i trapperommene i Mellombølgen 145, Steinspranget 44 – 48 og Kvartsveien 1 – 11.  
Gjennomgått og reparert alle stakeluker i kjellerne.  
Pusset opp utleielokale.  
2009 Opparbeidet 23 nye parkeringsplasser.
- 2008 Foretatt asbestsanering i alle kjellere samt fyrrommet i Steinspranget 66/68.  
Rehabilitering av spillvannsledninger i hele borettslaget. Montert opp grillplass bak mellombølgen 153/155. Installert innbruddsalarm anlegg på styrerommet.
- 2007 Etablert web/hjemmesider (juni) [www.rabb1.no](http://www.rabb1.no).  
Nye Postkasser i Steinspranget 66/68 (alle har nå nye postkasser).  
Oppgradering av utearealet/grøntanlegget med nye planter etc.  
Kartlegging av asbest i våre kjellere og fyrrommet.  
Rengjøring av ventilasjonskanaler/anlegg.  
Nytt brannvannanlegg i Steinspranget 66/68.  
Pusset opp/oppgradert styrerommet.
- 2006 Alle oppganger pusset opp. Nye postkasser også monterte.  
Skiftet ut dører til vaskeriene, loft, kjeller og rømningsveier via loft fra våre loftsleiligheter til brannsikre dører.  
Nye støttemurer St.sp 44 og MB/St.sp.
- 2005 Ny vaktmestergarasje oppført.  
Alle vinduer og treflater i fasaden malt.  
Alle vaskerier pusset opp.  
Nytt belegg på balkonger i høyblokka.
- 2003 Ferdigstilt renovering av alle balkonger.
- 2002 Nytt port-telefonanlegg.  
Nye balkongtak.
- 2001 Beslått piper.
- 1999 Rehabiliterert alle elektriske anlegg.  
Montert nye motor varmere på alle parkeringsplasser.  
Nytt kabelanlegg for TV også tilrettelagt for telefoni og internett.



1996 Skiftet ut 3 vaskemaskiner.

1995 Montert energisparende utelamper.

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

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

1988 – 1992 Skiftet takplater på en del av blokkene.

1987 - 1988 Rehabilitering av heiser i 66/68.

1985/86 Skiftet vinduer og balkongdører samt utgangsdører.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

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

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

### Avvik

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

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

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

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

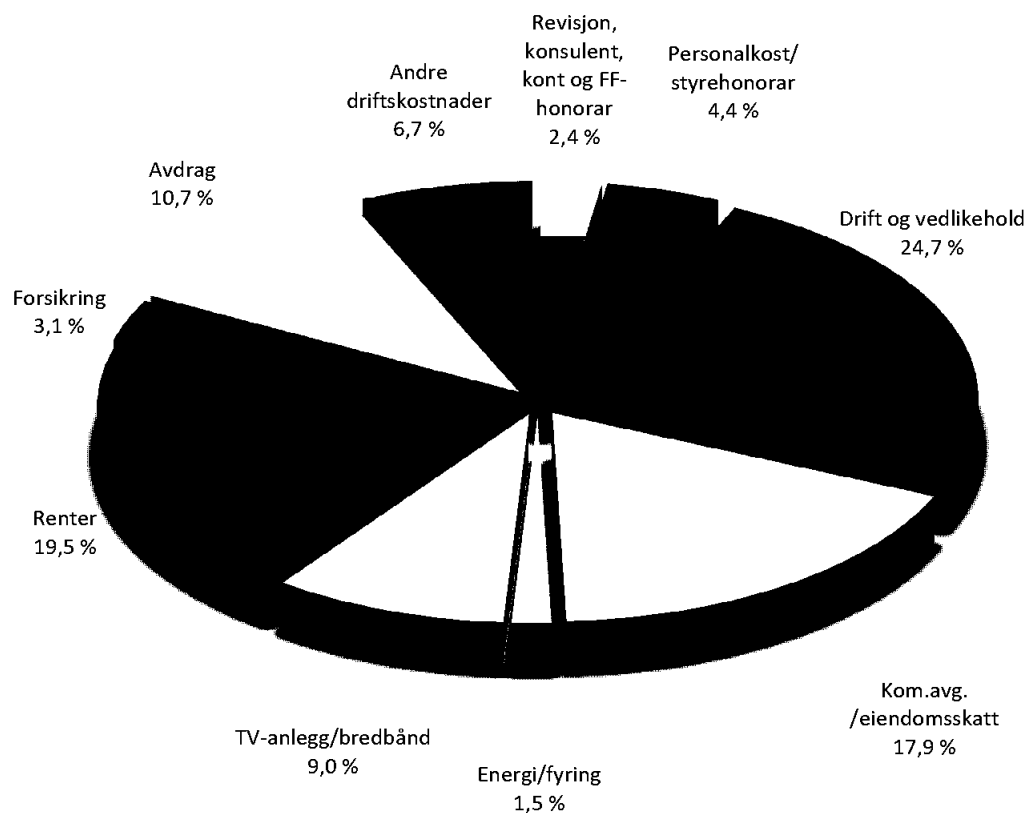
I løpet av 2024 ble det ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen.

### Disponible midler

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



### Kostnadsfordeling 2024



### Solgte boliger i Rabben borettslag i 2024

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

### Større vedlikehold

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har økt de seneste årene.

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

### Forsikring

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

### Lån

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

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

### Felleskostnader

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## HUSORDENSREGLER for RABBEN BORETTSLAG

Org.nr 948776812

Sist endret på ordinær generalforsamling ~~15.05.2024~~ 07.05.2025

### Innledning

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

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

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

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

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

Det er andelseiers plikt å sette seg inn i Borettslagets:

- Vedtekter
- Husordensregler
- Informasjonsskriv
- Innkalling til generalforsamlingen
- Oppslag på oppgangens informasjonstavle
- Informasjon på borettslagets hjemmeside/nettside [www.vibbo.no/rabben](http://www.vibbo.no/rabben)
- Eventuelle oppslag i heisene i Steinspranget 66/68



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

## Husordensregler

### §1 - Parkering

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

### §2 - dyrehold:

Ved ønske om dyrehold skal andelseier rette en skriftlig henvendelse til de andre andelseierne i oppgangen, der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger (se side **13**). Deretter skal søknad om dyrehold sendes til styret (se side **11/12**). Dersom søknaden godkjennes er andelseier forpliktet til å overholde følgende bestemmelser:

1. Eier av dyret skal være kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område hele året. Hunden skal heller ikke gå løs ved inngangspartier, i oppganger eller andre fellesområder.
3. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.



4. Dersom det kommer inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet dersom ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Nye andelseiere som allerede har husdyr plikter å melde fra om dette til borettslaget ved kjøp av leilighet og søke på lik linje som andre andelseiere, slik at borettslaget vet hvem som holder husdyr.
6. Det er ikke lov til å holde mer enn 1 hund/**katt** pr. leilighet.
7. **Brudd på bestemmelsene om dyrehold likestilles med brudd på husordensreglene.**

### §3 A - bestemmelser om ro i leilighetene

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

### §3 B – klageadgang på husbråk

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

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

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



## §4 - renhold og søppel

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

## §5 – kjeller og loftsodder

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



### §6 – vaskerier og tørkebåser

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

### §7- bruksoverlating

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

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



bruk. Søknad om bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS og sendes dit i retur.

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

### **§8 - andelseiers vedlikeholds- og forsikringsansvar**

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



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

## §9 - brannsikring.

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

## §10 – utleielokale

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



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

## §11 – uteareal og tilhørende forhold

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

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

#### **§12 – oppganger og andre fellesarealer ikke behandlet andre steder**

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

#### **§13 – Husordensregler for balkongene**

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

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

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

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

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

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

3. Det er ikke tillatt å montere kattetrappes eller andre installasjoner fra balkongen, som er til sjenanse for naboer eller fasaden for øvrig
4. Alle andelseiere plikter å fjerne snø fra sin balkong, slik at denne ikke smelter og skaper lekkasjer og fuktskader mm. Ved rydding av snø må det vises hensyn til ferdsel og beplantning på bakkeplan



---

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

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

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

#### **§14 - retningslinjer for opprykk til ledig leilighet**

Opplysninger gis ved henvendelse til OBOS.

#### **§15 – våpen**

All bruk av våpen er strengt forbudt.

#### **§16 – ansvar og erstatningsansvar**

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

#### **§17 – kommunikasjon med styret**

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

#### **§18 - ikrafttredelse**

Disse husordensreglene trer i kraft ~~15.05.2024~~ **07.05.2025** og er en del av borettslagets vedtekter. Endringer kan kun skje ved generalforsamlingsvedtak. Fra samme dato settes tidligere husordensregler ut av sin virkning.



---

## Søknad om dyrehold

### Søknad

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

### Erklæring

1. Jeg har i brev av ..... varslet naboene i leilighet nr. .... om det  
ønskede dyrehold. Eventuelle innvendinger er bedt sendt styret innen..... Kopi  
av varslene ligger vedlagt.
2. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder  
for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på  
eiendommen.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte  
påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på  
blomster, planter, grønntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere.  
Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer  
gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske  
reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke  
en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter  
forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.



- 
- 6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
  - 7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.
  - 8. **Regler for dyrehold i Rabben Borettslag ligger vedlagt.**

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

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

**Styrets tillatelse/avslag**

1.....Styret gir tillatelse til å holde.....på de underskrevne vilkår.....

2.....Styret avslår søknaden på grunn av.....

.....  
.....  
.....  
.....

.....

....., den ..... / .....Styrets leder:



Oslo, den

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

**Forespørsel til beboere/ andelseiere i forbindelse med søknad om dyrehold**

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

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

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

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

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

Med vennlig hilsen

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



**REGLER FOR DYREHOLD I RABBEN BORETTSLAG:**

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



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25

Selskapsnummer: 82 Selskapsnavn: RABBEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oeef@obos.no](mailto:oeef@obos.no)

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