



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 14.06.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 17 139 810 | 17 061 919 |
| Sum inntekter | | 17 139 810 | 17 061 919 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 2 027 214 | 2 183 945 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 310 995 | 311 093 |
| Annen driftskostnad | | 9 392 613 | 9 222 605 |
| Sum kostnader | | 11 730 821 | 11 717 642 |
| Driftsresultat | | 5 408 989 | 5 344 276 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 11 357 | 17 882 |
| Sum finansinntekter | | 11 357 | 17 882 |
| Annen finanskostnad | | 1 627 663 | 2 030 934 |
| Sum finanskostnader | | 1 627 663 | 2 030 934 |
| Netto finans | | -1 616 306 | -2 013 052 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 3 792 683 | 3 331 224 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 3 792 683 | 3 331 224 |
| Årsresultat | | 3 792 683 | 3 331 224 |
| Totalresultat | | 3 792 683 | 3 331 224 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 3 792 683 | 3 331 224 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 3 792 683 | 3 331 224 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 78 268 445 | 78 268 445 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 1 852 802 | 2 163 797 |
| Sum varige driftsmidler | | 80 121 247 | 80 432 242 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 80 121 247 | 80 432 242 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 70 | 5 234 |
| Andre fordringer | | 573 048 | 572 311 |
| Sum fordringer | | 573 118 | 577 545 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 4 672 209 | 3 822 300 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 4 672 209 | 3 822 300 |
| Sum omløpsmidler | | 5 245 327 | 4 399 845 |
| SUM EIENDELER | | 85 366 574 | 84 832 087 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Overkurs | | -5 648 005 | -9 440 688 |
| Annen innskutt egenkapital | | 50 300 | 50 300 |
| Sum innskutt egenkapital | | -5 597 705 | -9 390 388 |
| Sum egenkapital | | -5 597 705 | -9 390 388 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 87 410 292 | 90 705 868 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 2 610 000 | 2 610 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 90 020 292 | 93 315 868 |
| Sum langsiktig gjeld | | 90 020 292 | 93 315 868 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 398 508 | 434 653 |
| Leverandørgjeld | | 253 261 | 244 621 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 87 115 | 94 307 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 205 103 | 133 026 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 943 987 | 906 607 |
| Sum gjeld | | 90 964 279 | 94 222 475 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 85 366 574 | 84 832 087 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421065

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 948 776 812
RABBEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 17 139 810 | 17 061 919 |
| Sum inntekter | | 17 139 810 | 17 061 919 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 2 027 214 | 2 183 945 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 310 995 | 311 093 |
| Annen driftskostnad | | 9 392 613 | 9 222 605 |
| Sum kostnader | | 11 730 821 | 11 717 642 |
| Driftsresultat | | 5 408 989 | 5 344 276 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 11 357 | 17 882 |
| Sum finansinntekter | | 11 357 | 17 882 |
| Annen finanskostnad | | 1 627 663 | 2 030 934 |
| Sum finanskostnader | | 1 627 663 | 2 030 934 |
| Netto finans | | -1 616 306 | -2 013 052 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 3 792 683 | 3 331 224 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 3 792 683 | 3 331 224 |
| Årsresultat | | 3 792 683 | 3 331 224 |
| Totalresultat | | 3 792 683 | 3 331 224 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 3 792 683 | 3 331 224 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 3 792 683 | 3 331 224 |



Organisasjonsnr: 948 776 812
RABBEN BORETTSLAG

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 78 268 445 | 78 268 445 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 1 852 802 | 2 163 797 |
| Sum varige driftsmidler | | 80 121 247 | 80 432 242 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 80 121 247 | 80 432 242 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 70 | 5 234 |
| Andre fordringer | | 573 048 | 572 311 |
| Sum fordringer | | 573 118 | 577 545 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 4 672 209 | 3 822 300 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 4 672 209 | 3 822 300 |
| Sum omløpsmidler | | 5 245 327 | 4 399 845 |
| SUM EIENDELER | | 85 366 574 | 84 832 087 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Overkurs | | -5 648 005 | -9 440 688 |



| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Annen innskutt egenkapital | 50 300 | 50 300 |
| Sum innskutt egenkapital | -5 597 705 | -9 390 388 |
| Sum egenkapital | -5 597 705 | -9 390 388 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 87 410 292 | 90 705 868 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 2 610 000 | 2 610 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 90 020 292 | 93 315 868 |
| Sum langsiktig gjeld | 90 020 292 | 93 315 868 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 398 508 | 434 653 |
| Leverandørgjeld | 253 261 | 244 621 |
| Skyldige offentlige avgifter | 87 115 | 94 307 |
| Annen kortsiktig gjeld | 205 103 | 133 026 |
| Sum kortsiktig gjeld | 943 987 | 906 607 |
| Sum gjeld | 90 964 279 | 94 222 475 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 85 366 574 | 84 832 087 |



Organisasjonsnr: 948 776 812
RABBEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

2.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Rabben Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 26.05.21 klokken 18.00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 29.05.21

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert hos OBOS, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.

**Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her**

Det ordinære årsmøte i Rabben Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26.05.21 klokken 18.00 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 29.05.21.

Selskapsnummer: 0082 **Selskapsnavn** Rabben Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

| | | | |
|-----|---|-----|--|
| For | X | Mot | |
|-----|---|-----|--|

Saker til behandling:**1. Godkjenning av møteinnkallingen:**

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

2. Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Kai Sperrås og Christoffer Tengelsen velges som protokollvitner.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

4. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 588 350 / Styrets godtgjørelse på kr 588 350 foreslås uendret fra forrige år.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Saker til behandling: Se saksfremstilling bak i heftet. S.37-42

| Sak | Forslagsstiller | Sak | For | Mot |
|-----|---------------------------|--|-----|-----|
| 5. | Styret | Endring av vedtektene | | |
| 6. | Styret | Endring av husordensreglene | | |
| 7. | Ulla Gudlaugsdottir | Kjøp og utbygging av loftsareal, leilighet 5056 | | |
| 8. | Heidi Synnøve Foss Aamodt | Utbygging av loftsleilighet, leilighet 5009 | | |
| 9. | Ane Sophie Kristiansen | Utbygging av loftsleilighet, leilighet 4096 | | |
| 10. | Gro Holm m/flere | Utrede plassering og kostnader til lårbare elsykkel skur | | |
| 11. | Ida Marie Oma | Toppkapping av trær | | |
| 12. | Styret | Etablering av elbil infrastruktur | | |
| 13. | Styret | Tilrettelegging for elbillading (rotasjonsparkering) | | |

**14. Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Det skal velges 1 styreleder for 2 år, 2 styremedlemmer for 2 år, og 2 varamedlemmer for 1 år.

| Verv | Navn på kandidat | For |
|-------------|---------------------------|-----|
| Styreleder | Geir Jansen | |
| Styremedlem | Jarl Hole | |
| Styremedlem | Dag Odvar Nygaard | |
| Varamedlem | Marie Synnøve Hvistendahl | |
| Varamedlem | Øyvind Skårland | |

15. Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Det skal velges 2 delegerte og 2 varadelegerte

| Verv | Navn på kandidat | For |
|--------------|------------------------------|-----|
| Delegert | Jarl Hole | |
| Delegert | Geir Jansen | |
| Varadlegert | John Edward Nummedal Lausund | |
| Varadelegert | Christian Olsson | |

16. Valg av velferdskomité

Det skal velges 2 medlemmer

| Verv | Navn på kandidat | For |
|--------|------------------|-----|
| Medlem | Erik Humlen | |
| Medlem | Sau Ngor | |

17. Valg av valgkomité

Som representanter i valgkomiteen for 1 år, ble det ikke foreslått noen kandidater. Årets valgkomite gir seg, og har ikke klart å finne kandidater til en ny valgkomite for 2021-2022. Vi foreslår at styret får fullmakt til å oppnevne en valgkomité i løpet av perioden:

| Verv | Navn på kandidat | For | Mot |
|------------|------------------|-----|-----|
| Valgkomité | Styret oppnevner | | |

Skjemaet leveres til styrets postkasse (grønn) som henger på veggen utenfor oppgangen i Mellombølgen 147 innen kl. 18.00 den 29.05.21 slik at din deltagelse blir registrert.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Rabben Borettslag
avholdes fra onsdag 26.mai 2021 kl. 18.00 til lørdag 29. mai kl. 18.00 via vibbo.no.**

Til behandling foreligger:

KONSTITUERING

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

3. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

4. GODTGJØRELSER

Styrets godtgjørelse på kr. 588 350 foreslås uendret fra forrige år.

INNKOMNE FORSLAG

5. Forslag fra styret om endring av vedtektene (2/3-flertall)
6. Forslag fra styret om endring av husordensreglene
7. Forslag fra Ulla Gudlaugsdottir, kjøp og ombygging av loftsareal
8. Forslag fra Heidi Synnøve Foss Aamodt, kjøp og ombygging av loftsareal
9. Forslag fra Ane Sophie Kristiansen, kjøp og ombygging av loftsareal
10. Forslag fra Gro Holm m/flere, etablering av låsbare sykkelkur
11. Forslag fra Ida Marie Oma, toppkapping av trær
12. Forslag fra styret, etablering av elbil infrastruktur
13. Forslag fra styret, tilrettelegging for elbillading (rotasjonsparkering)

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

VALG AV TILLITSVALGTE

14. Valg av styreleder for 2 år
Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
15. Valg av 2 delegert med 2 vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
16. Valg av velferdskomité for 1 år
17. Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 10.02.2021
Styret i Rabben Borettslag

Geir Jansen /s/ Jarl Hole /s/ John Edward Nummedal Lausund /s/

Dag Odvar Nygaard /s/ Christian Olsson /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



STYRETS ARBEID OG GENERELL INFORMASJON

Styrets arbeid

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

Styrets e post adresse er:
rabbenborettslag@gmail.com

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

Besøksadresse : OBOS, [Tvetenveien 150,0671 Oslo](https://www.obos.no)
Postadresse : OBOS, avdeling Oslo Øst, Postboks 89 Tveita, 0671 Oslo
E post adresse : Postmottak.tveita@obos.no

Siden forrige digitale generalforsamling den 6 - 14.mai 2020, der bare lovpålagte saker ble behandlet (konstituering – godkjenning av møteinnkalling, konstituering – valg av protokollvitner, årsrapport og regnskap for 2019, godtgjørelser/honorarer og valg av tillitsvalgte) på grunn av Covid-19, styret har avholdt 15 styremøter, og i 2020 er det blitt behandlet 240 saker mot 200 saker året før. I tillegg er det avholdt et antall arbeidsmøter, bygningmessige 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 2020 har Pål H. Foss AS utført diverse reparasjoner av maskiner mm i våre vaskerier.

Det er også blitt kjøpt inn 1 ny vaskemaskin av typen Girbau HS 6008 i Kwartsveien 12 og 1 ny av samme typen i Steinspranget 66/68 i tillegg er det kjøpt inn 1 ny tørketrommel Ipsø ADE25 i Mellombølgen 68.

Kjøp av ny gressklipper m/ snøfreser

Borettslaget har kjøpt inn ny gressklipper m/snøfreser av merket «Kubota F3890» til våre vaktmestres maskinpark.

Retningslinjer i Rabben borettslag for andelseiere ved søknad/avtale om oppgradering av strømstolpe for lading av EL – BIL

Borettslaget må i henhold til lovendringen av Borettslagslova i 2021, kunne legge til rette for et system for el-billading i langt større skala enn det vi har per i dag. Styret er i kontakt med markedet for å få inn forslag og tilbud på ladeløsninger som kan dekke borettslagets behov. Dagens løsning vil ikke ha kapasitet til det antallet el-biler det legges opp til at Oslos innbyggere skal gå til innkjøp av det neste tiåret.



Styret søker å etablere en fullverdig løsning med tilstrekkelig kapasitet og laststyrt ladeteknologi. Frem til løsning og leverandør er valgt, og for å unngå at kurser blir overbelastet, vil det ikke etableres flere ladepunkter av den gamle typen med vanlig stikkontakt med 10 A sikring med jordfeilbryter.

Diverse vedlikehold

Totalrehabilitering av sandkasse ved lekeplass Kvartsveien 14 utført av K. Baugerød Anlegg AS

Byttet ut gammel sandkasse med ny på vår lekeplass ved Kvartsveien/Steinspranget.

Oppgradering av bed ved Kvartsveien 14

Det har blitt fjernet villris og gamle busker mm som er erstattet med nye planter.

Diverse arbeider utført av Drogseth AS

Utskifting av loftsluke i Mellombølgen 78 der glass manglet og montert inn en ny loftsluke.

Lekkasjer fra takrenner i Kvartsveien 2 og 10 samt i Mellombølgen 76, rensset takrenner der det var fullt av mose og jord og satt på renneskjøter der det ble observert lekkasje.

Montert ny røyksuger på pipe i Steinspranget 44.

Telia Norge AS har oppgradert sin basestasjon i Steinspranget 66/68

Bakgrunnen for oppgraderingen er bytte av utstyrsleverandør fra Huawei til Ericsson og klargjøring av basestasjonen for fremtidens mobilnett.

Større vedlikeholdsbehov fremover

Styret har i samarbeid med Obos Prosjekt utarbeidet en 10 års vedlikeholdsplan for Rabben Borettslag for perioden 2012 – 2021.

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

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 utført i løpet av 5 – 10 års periode.

Andre oppgaver og vurderinger utført i perioden

Nye andelseiere i 2020

Vi fikk 45 nye andelseiere i vårt borettslag i løpet av 2020 og ønsker alle hjertelig velkommen.

Inngått ny 3 årig avtale med Telia Norge AS (tidligere Get 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 01.06.2020.

Bilagsattest «for refusjon av bredbånd» fra arbeidsgiver» som for 2021 er på kr.159,- pr.mnd og den nye inngåtte avtalen finner dere på vår epostadresse: vibbo.no/rabben under «Temaer» og punktet «TV og internett».

Innføring av støtteordning ved skifte av varmtvannsbeholder

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

Utbetalingen av støtte medfører et saksbehandlingsgebyr. Andelseier må selv dekke det saksbehandlingsgebyret som til enhver tid er gjeldende hos Obos.

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.

Avslutning av leieforholdet mellom Rabben brl og Jonas Rør AS

Rabben brl og Jonas Rør AS har blitt enige om å avslutte leieforholdet i Steinspranget 52 pga helsemessige årsaker. Leieforholdet ble avsluttet den 01.08.2020. Styret ser etter ny leietaker.

Styret har sendt brev til Sector Alarm AS pga deres selgeres fremtoning ovenfor andelseiere i borettslaget

Brevet er sendt pga at deres selgere hevder overfor våre andelseiere at de tilbyr boligalarmer på vegne av styret i Rabben borettslag og de hevder også at området her på Bergkrystallen er belastet med innbrudd og kriminalitet, noe som ikke er tilfelle.

Til informasjon så har styret i borettslaget aldri snakket med representanter fra Sector Alarm eller inngått noen avtale med Sector Alarm AS vedrørende salg av boligalarmer.

Kopi av brevet er også sendt til OBOS.

Økning av felleskostnadene med 7 % fra 01.02.2021

Styret jobber aktivt med å holde felleskostnadene så lave som mulige og forrige økning i felleskostnadene var i januar 2020 da de ble økt med 7 %, før dette var siste økning med 5 % i 2019.

Bakgrunnen for endringen er:

- En generell økning av kommunale avgifter
- Behov for å investere i anleggsmaskiner for borettslaget
- For å ha midler til å gjennomføre større pågående vedlikehold av utearealene mm i de kommende årene uten å ta opp unødvendige store lån
- Styret ønsker å holde borettslagets økonomi forutsigbar og sunn, og er av den oppfatning at en slik økning er påkrevd.

Med bakgrunn i det overnevnte har styret vedtatt å øke felleskostnadene med 7 % fra 01.02.2021. Dette innebærer en husleieøkning i størrelsesorden kr.77,- til kr.196,- pr. måned, avhengig av fordelingsnøkkel.

Reforhandlinger av rente på banklån

Borettslaget har flytende rente på sine lån i handelsbanken og styret er opptatt av hele tiden å sikre de beste rentevilkårene for å minimere kostnadene for andelseierne. Det har derfor vært utført forhandlinger med Handelsbanken som medførte en rentenedgang fra 2,35 % til 1,50 %.

Detaljregulering for Bergkrystallen torg er vedtatt

Bystyret fattet ett vedtak 27.02.2019 om utbygging av T banetomten på Bergkrystallen, og gikk for Plan- og bygningsetaten sitt alternativ 2 som er ett strøktilpasset forslag og der byggehøyden ikke skal være høyere enn 5 etasjers bebyggelse.

Planer for 70 nye boliger, barnehage og næring på Bergkrystallen ble vedtatt for ett år siden. Men det er fortsatt ikke klart når og av hvem planene skal realiseres.

Det dreier som om byggeplaner på en 9,3 dekar stor tomt ved Bergkrystallen T bane. Tomten eies i dag av Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY).

EBY har stått for reguleringen, men det er ikke sikkert de skal stå for byggingen. Etter bystyrevedtaket opplyste etaten at de ville vurdere om tomten er aktuell for kommunal bruk eller om den skulle selges til private utbyggere. Etter ett år er dette fortsatt ikke avklart, men EBY regner med å få en avklaring i løpet av 2020, men status i saken er at fremtidig bruk så langt ikke er bestemt.

Narvesen- kiosken skal etter planen rives for å gi plass til nye boliger, barnehage, næring, forsamlingslokale, kontor, helsetjenester og servering. I tillegg til torg, gangvei, fortau, grøntareal og parkeringsplasser.

Det legges opp til tre bygg. Et langbygg langs T-banelinjen, ett bygg mot Feltspatveien og et separat barnehagebygg mot Mellombølgen. Det foreslås byggehøyder på maksimalt fem etasjer.

Minst 50 prosent av leilighetene skal være på minimum 80 kvadratmeter.

Hvis planene realiseres, mister bussene sin snuplass foran Narvesen. For å løse dette problemet skisserer Plan- og bygningsetaten (PBE) en løsning der bussen kjører i en sløyfe via Glimmerveien, Feltspatveien og Mellombølgen med stoppested ved torget. Løsningen forutsetter at det skiltes med parkering forbudt langs deler av strekningen og spesielt i Feltspatveien.

I skrivende stund foreligger det ifølge plan og bygningsetaten (PBE) ingen entreprenør som har vist interesse for utbygging av tomten.

Andelseiere kan finne saksdokumenter mm i saken i saksinnsyn: www.saksinnsyn.oslo.no, søk på saksnummer 201109678. Samt finne vedtaket i protokoll fra Bystyrets møte datert 27.02.2019

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.

Vedtaket lyder slik:

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12 – 12 detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Mellombølgen 141 som reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse
- Bolig/forretning

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

- Kjørevei

Grønnstruktur

- Vegetasjonsskjerm

Som vist på kart merket OSO – 201513724 datert 20.10.2017.

Planforslaget ble endret etter offentlig ettersyn

- Bebyggelsen er trukket noe lenger unna nabobebyggelsen i Mellombølgen 143
- Det er lagt inn rekkefølgekrav om at før det gis tillatelse til å sette i gang bygging på tomta, skal brannadkomst med tilgang til brannvindu eller balkong for alle leiligheter i Mellombølgen 143 være opparbeidet.

Tidligere tilbakemeldinger i denne saken er at Bergkrystallen Torg og denne utbyggingen skal ses i sammenheng.

Den siste informasjonen som vi er kjent med er at byggestart kan skje i løpet av 2021.

Andelseiere kan følge med på saken i Saksinnsyn: www.saksinnsyn.oslo.no, søk på saksnummer 201513724 - 125

Anvendelse av søppelsjaktrom

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

Beskjæring av frukt trær

Beskjæring av frukt trærne i borettslaget ble utført våren 2020 av Peter Koolwijk gartnertjenester.

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 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.

Forespørsel fra EBY om mulig boligprosjekt v/Steinspranget 52

Eiendom og byfornyelsen (EBY) var tidligere i kontakt med styret da de ønsket å utrede mulighetene for et boligprosjekt på tomten de eier ved Steinspranget 52 (der det er skog rett øst for parkeringsplassen). Styret hadde kun et innledende møte med EBY i denne saken og skulle bli løpende informert om videre fremdrift. Siden vi ikke har hørt noe mer om saken er det rimelig å anta at den ligger i bero inntil videre.

Diverse

Det har kun vært avholdt en loft – og kjeller rydding i perioden, dette skyldes Covid- 19 og smittefrykten ifbm denne.

Generell informasjon til beboerne

Styret ønsker en god kommunikasjon med beboerne. Informasjon fra styret til alle Beboerne skjer blant annet gjennom informasjonsskriv. Informasjonsskriv deles ut i beboernes postkasser eller som oppslag på korktavlene i oppgangen samt kommer på vår nettside: vibbo.no/rabben

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

Andelseiers eget ansvar

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

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



anbefaler å skifte påfylling og avløpsslanger senest etter 10 år, dersom slangene er av gummi.

Vaktmestertjenesten

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

Selv om henvendelser fortrinnsvis skal rettes til vaktmester i denne perioden er de også, ved akutte hendelser, tilgjengelig på mobilnummer 915 78 875 utenfor kontortiden, men innenfor fastsatt arbeidstid som er mellom klokken 07.00 og 15.30 fra mandag til torsdag og mellom klokken 07.00 og 12.00 på fredager. Vaktmester kan også kontaktes på e postadresse: vaktmester.rabben_brl@gmail.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.

Styret vil fremheve det gode samarbeidet med vaktmesterne Roy Bjørnsen og Rachid Azzam Rahhali, og er godt fornøyd med arbeidet de utfører for borettslaget.

Bestill nøkler og skilt på nettet og betal med kort

Vi har gått over på et nytt system der du kan bestille nøkler og skilt direkte på nett og hente dem på vaktmesterkontoret eller styrerommet. Mer informasjon finner du på våre hjemmesider vibbo.no/rabben under «temaer» og punktet «nøkler og skilt».

Andelseierne har ansvaret for at originalt navneskilt settes på ringeklokken og postkassen, og klistrelapper på ringeklokke/postkasseskilt er ikke tillatt.

Følgende minimumskrav stilles til postkasseskilt:

Skiltet skal inneholde fornavn, etternavn og leilighetsnummer(Lnr.) eksempelvis 1030, 3030 etc.).

Skilt til ringeklokke kan bestilles mot ett vederlag for tiden på kr.155,- ved henvendelse til vaktmester

Nøkler til fellesarealer kan kjøpes for kroner 400,- Prisene kan variere avhengig av Innkjøpspris.

Sylinder og nøkler til vaskeritavlene fås ved henvendelse til Roderik Jako AS på telefon 22 80 62 00, andelseier må selv bekoste disse.

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 vaskekort. Mer informasjon finner du på vår nettside: vibbo.no/rabben



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

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

Utleielokalet i Rabben borettslag

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

Reglement, utleievilkår og gjeldende priser finner du på vår hjemmeside www.rabbenborettslag.no 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 Nokas AS for alarmberedskap ved heis stopp og lignende.
- Med AK Elektro AS for ombygging av våre Parkerings plasser til EL bil lading.
- Med Strømbergs – Plast AS for nedgravde avfallsbrønner.
- Med Transportsentralen Lillestrøm (TSL) for påfyll og bruk av Pynten brl sin silo av grus/sand/pukk.
- Med Nellemann Machinery AS for service av vaktmesternes maskinpark.
- Med Eik Multimaskin AS for service av vaktmesternes maskinpark.
- Med Vianor AS for reparasjon av dekk.
- Med Oslo Veggdyrkontroll A/S for bekjempelse av skadedyr.
- Med Avantit AS for service på kopimaskinen på styrerommet.
- Med Porttelefon Service AS for reparasjoner av vårt callinganlegg.
- Med Aker Lås og Nøkkel AS for nøkkelsalg og sylindere mm
- Med Foss AS - Vaskeri og Storhusholdningsservice for reparasjoner av vaskemaskiner mm
- Med Roderik Jako AS for kjøp av sylindere og nøkler til tavlene i vaskeriene.
- Med Energi 1 Olje AS for Biobrensel i Steinspranget 66/68.
- Med Telia Norge AS (tidligere Get AS) for kabelanlegget mm.
- Med Økonomiske Løsninger AS for rengjøring av oppganger torsdager og fredager), vaskerier samt styrerom og vaktmesterkontor.
- 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, sylindere og nøkler til vasketavle eller klage på parkeringsbøter mv. kan Telia Norge AS, Roderik - Jako A/S og Parkering Service AS kontaktes direkte.

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

Elektronisk behandling av fakturaer

Dette innebærer at styret får tilgang til boligselskapets fakturaer på e-post og internett, dette er blitt utført siden juni 2006. Styret vil nå til enhver tid kunne hente fram tidligere betalte fakturaer.

Søppeltømming

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

Forsikring av bygningsmassen

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

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



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

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

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

Innboforsikring

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

Dyrehold i borettslaget

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

Styret har også merket seg at det blir stadig flere hunder i borettslaget, uten at det er kommet søknader om dyrehold. Vi vil i den sammenheng minne om at dyrehold er søknadspliktig. Mer informasjon om søknadsprosess finner du på våre hjemmesider 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.

Parkering

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

Ved ønske om parkeringsplass ta kontakt med OBOS avd. Oslo Øst på telefon: 22865500 eller e-postadresse: postmottak.tveita@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 kundeservice via telefon 924 05 050, eller via deres hjemmeside: www.telia.no/kontakt .

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

Andelseiere i Rabben borettslag betaler i 2021 kr.159,- Inkl.mva pr.mnd for bredbånd til Telia Norge AS



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

Kraftleveranse til selskapets fellesanlegg

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

Avtale om oljeleveranse

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

Energimerking

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Bruksoverlating (fremleie)

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

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



Forkjøpsrett

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

Brannsikringsutstyr

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

Kjellerboder

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

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

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

Styret har sett det som sin oppgave å påse at ristene i tilluftventilene er åpne. Innvendig i kjellerrommene må dere som beboere sørge for at ventilene er åpne. Sitter friskluftventiler i en privat bod, er det eier av denne boden som har ansvaret for å holde den aktuelle ventilen åpen. Er ventilene tett 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 tork i kjellerbodene.

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



Utført rehabilitering, større vedlikehold og påkostninger

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 (omtekking av til sammen 13 blokker).
Det er også slutført takrehabilitering/taktekking av tak over nedlagt barnehage i Mellombølgen 76/78.

Reklamasjonstiden gjelder fra 05.07.2018, og gjelder i 5 år.

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

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

Steinspranget 57 – 67 og 52 – 62

Kvartsveien 10 - 14

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

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

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

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

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

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



- 2013 Utbedring av øvre del av gavlvegger i enkelte lavblokker
Installasjon av betalingsløsning i fellesvaskerier
Bytte av lysarmatur mellom Mellombølgen og Kvartsveien
Rivning av garasjeanlegg og opparbeidelse av oppstillingsplasser
Utbedring av stikkvei i mellombølgen og parkeringsplasser
Bygging av ny redskapsgarasje til vaktmestertjenesten
- 2012 Maling av kjellere
Utskiftning av inngangsdører og dører til tekniske rom
Oppussing av toalett i utleielokale
Utskiftning av alle røykvarslere og brannslukningsapparat
- 2011 Våtroms rehabilitering
Totalrehabilitering av bad med oppstart i august 2011, ferdigstilt 13.08.2013 og garantiperiode utløper 13.08.18
Utredning av Parkeringsmuligheter.
Montert varmekabler i takrenner i alle punktblokker.
Tredeling og fjerning av krattskog i hele borettslaget innenfor egen tomtegrense.
Etablering av standplass for avfallscontainer v/ss.46. Modernisering av elektrokjelen samt etterisolering av en del punkter i fyrrommet i ss.66/68.
Kjøp av ny gressklipper (Kubota F 2880).
Utskiftning 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 Utskiftning av låssystem til fellesarealer.
Oppgradering av lekeplass.
Utskiftning av røyklukeavtrekk i trapperommene i Mellombølgen 145, Steinspranget 44 – 48 og Kvartsveien 1 – 11.
Gjennomgått og reparert alle stakeluker i kjellerne.
Pusset opp utleielokale.
2009 Opparbeidet 23 nye parkeringsplasser.
- 2008 Foretatt asbestsanering i alle kjellere samt fyrrommet i Steinspranget 66/68.
Rehabilitering av spillvannsledninger i hele borettslaget. Montert opp grillplass bak mellombølgen 153/155. Installert innbruddsalarm anlegg på styrerommet.
- 2007 Etablert web/hjemmesider (juni) www.rabb1.no.
Nye Postkasser i Steinspranget 66/68 (alle har nå nye postkasser).
Oppgradering av utearealet/grøntanlegget med nye planter etc.
Kartlegging av asbest i våre kjellere og fyrrommet.
Rengjøring av ventilasjonskanaler/anlegg.
Nytt brannvannanlegg i Steinspranget 66/68.
Pusset opp/oppgradert styrerommet.
- 2006 Alle oppganger pusset opp. Nye postkasser også montert.
Skiftet ut dører til vaskeriene, loft, kjeller og rømningsveier via loft fra våre



- loftsleiligheter til brannsikre dører.
Nye støttemurer St.sp 44 og MB/St.sp.
- 2005 Ny vaktmestergarasje oppført.
Alle vinduer og treflater i fasaden malt.
Alle vaskerier pusset opp.
Nytt belegg på balkonger i høyblokka.
- 2003 Ferdigstilt renovering av alle balkonger.
- 2002 Nytt port-telefonanlegg.
Nye balkongtak.
- 2001 Beslått piper.
- 1999 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.
- 1992/93 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.
- 1988/92 Skiftet takplater på en del av blokkene.
- 1987/88 Rehabilitering av heiser i 66/68.
- 1985/86 Skiftet vinduer og balkongdører samt utgangsdører.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|---|--------------------|
| Leder | Geir Jansen | Mellombølgen 147 |
| Nestleder | Jarl Hole | Mellombølgen 76 |
| Styremedlem | John Edward Nummedal Lausund | Steinspranget 63 |
| Styremedlem | Dag Odvar Nygaard | Steinspranget 48 |
| Styremedlem | Christian Olsson | Kvartsveien 14 |
| Varamedlem | Phoebe Victoria Wright (flyttet i perioden) | Grefsensveien 10 A |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

| | |
|-------------|------------------|
| Jarl Hole | Mellombølgen 76 |
| Geir Jansen | Mellombølgen 147 |

Varadelegert

| | |
|------------------------------|------------------|
| John Edward Nummedal Lausund | Steinspranget 63 |
| Christian Olsson | Kvartsveien 14 |

Valgkomiteen

| | |
|-----------------------|------------------|
| Ellen Alexandra Lothe | Åsaveien 23 |
| Hanne Røkeness | Steinspranget 67 |

Velferdskomiteé

Ellen Lothe
Reidun Solvang
Iselin Huseby Lie
Hanne Røkeness

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og ingen kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Rabben Borettslag

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

Kvartsveien 1-11 2-14
Mellombølgen 64-78
Mellombølgen 145-155
Steinspranget 44-48 52-62
Steinspranget 66-68 53-67

Gårds- og bruksnummer:
159 136



Første innflytting skjedde i 1956. Tomten, kjøpt i 1986 er på 70 721 m².

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Rabben Borettslag har 2 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 17 139 810.

Dette er kr 139 190 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kapitalkostnader enn budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av leie antenneanlegg, vaskeriinntekter, og salg av nøkler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 11 730 821.

Dette er omtrent som budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 3 792 683 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

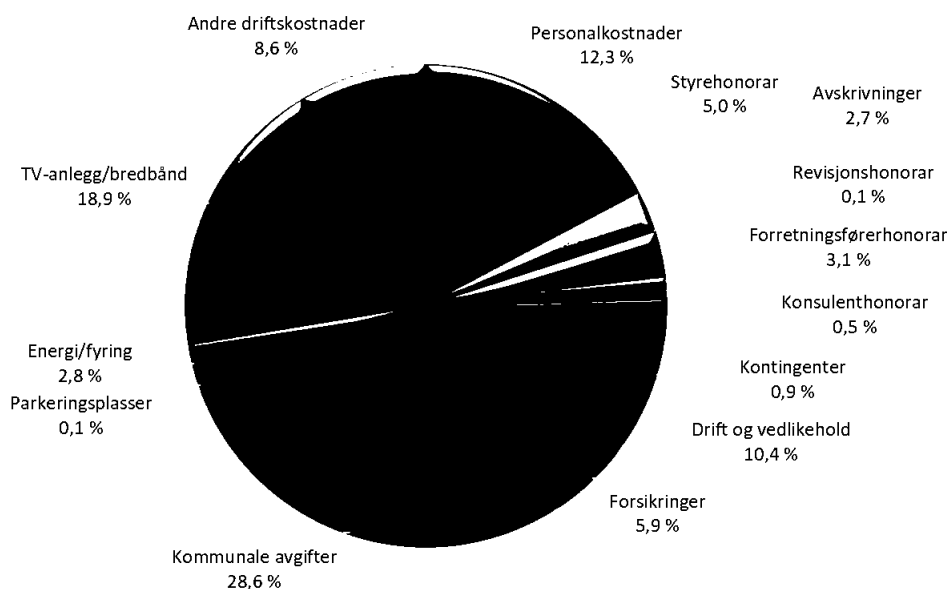
Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 3 792 683.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 4 301 338 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Rabben Borettslag Driftskostnader 2020



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 956 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.



Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med kr 736 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rabben Borettslag.

Lån

Rabben Borettslag har to lån i Handelsbanken. Det ene har en gjenværende hovedstol på 64,4 millioner, det andre 22,6 millioner. Begge lånene har en flytende rente på 1,5 %. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

| | |
|-------------|------------|
| Driftskonto | 0,00 % p.a |
| Sparekonto | 0,20 % p.a |

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2021 utgjør kr 371 852 inkl mva.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 7 % fra 01.02.21.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Rabben Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Rabben Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

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



Uavhengig revisors beretning – Rabben Borettslag



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 16. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

Årsregnskapet 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 avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 3 493 238 | 2 987 442 | 3 493 238 | 4 301 340 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 3 792 683 | 3 331 224 | 3 455 450 | 3 070 650 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 15 | 310 995 | 311 093 | 0 | 375 000 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 17 | -3 295 576 | -3 114 221 | -3 112 000 | -3 491 000 |
| Årets tilgang anleggsmidler | | 0 | -22 300 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | 808 102 | 505 796 | 343 450 | -45 350 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 4 301 340 | 3 493 238 | 3 836 688 | 4 255 990 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | | |
| Omløpsmidler | | 5 245 327 | 4 399 845 | | |
| Kortsiktig gjeld | | -943 987 | -906 607 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 4 301 340 | 3 493 238 | | |



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 3 647 311 | 3 810 880 | 3 817 584 | 3 534 228 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 13 333 528 | 12 530 104 | 13 358 416 | 14 017 772 |
| Innbetalinger | | 0 | 78 238 | 0 | 0 |
| Antenneanlegg | | 79 646 | 0 | 78 000 | 80 000 |
| Andre inntekter | 3 | 79 325 | 642 697 | 25 000 | 25 000 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 17 139 810 | 17 061 919 | 17 279 000 | 17 657 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -1 438 864 | -1 595 595 | -1 569 000 | -1 580 000 |
| Styrehonorar | 5 | -588 350 | -588 350 | -588 350 | -588 350 |
| Avskrivninger | 15 | -310 995 | -311 093 | 0 | -375 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -16 295 | -15 625 | -17 000 | -17 000 |
| Andre honorarer | | 0 | -50 000 | 0 | 0 |
| Forretningsførerhonorar | | -366 355 | -360 940 | -372 000 | -372 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -55 072 | -106 763 | -120 000 | -340 000 |
| Kontingenter | | -100 600 | -101 100 | -101 000 | -101 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 219 355 | -1 268 663 | -1 526 000 | -1 956 000 |
| Forsikringer | | -696 630 | -627 840 | -660 000 | -736 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -3 358 720 | -3 099 779 | -3 099 000 | -3 393 000 |
| Parkeringsplasser | 10 | -15 893 | -69 044 | -55 000 | -20 000 |
| Energi/fyring | | -332 151 | -375 901 | -420 000 | -420 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -2 216 844 | -2 105 920 | -2 211 200 | -2 272 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -1 014 699 | -1 041 031 | -1 069 000 | -1 122 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -11 730 821 | -11 717 642 | -11 807 550 | -13 292 350 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | 5 408 989 | 5 344 276 | 5 471 450 | 4 364 650 |
| DRIFTSRESULTAT | | 5 408 989 | 5 344 276 | 5 471 450 | 4 364 650 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 11 357 | 17 882 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -1 627 663 | -2 030 934 | -2 016 000 | -1 294 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -1 616 306 | -2 013 052 | -2 016 000 | -1 294 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 3 792 683 | 3 331 224 | 3 455 450 | 3 070 650 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 3 792 683 | 3 331 224 | | |



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

BALANSE

| | Note | 2020 | 2019 |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 14 | 72 051 315 | 72 051 315 |
| Tomt | | 6 217 130 | 6 217 130 |
| Andre varige driftsmidler | 15 | 1 852 802 | 2 163 797 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 80 121 247 | 80 432 242 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Kundefordringer | | 70 | 5 234 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 573 048 | 527 839 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 11 296 |
| Energiavregning | | 0 | 33 176 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 2 859 393 | 2 042 198 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 43 023 | 47 483 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 668 610 | 1 660 613 |
| Innestående i andre banker | | 101 183 | 72 006 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 5 245 327 | 4 399 845 |
| SUM EIENDELER | | 85 366 574 | 84 832 087 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 503 * 100 | | 50 300 | 50 300 |
| Annen egenkapital | 16 | -5 648 005 | -9 440 688 |
| SUM EGENKAPITAL | | -5 597 705 | -9 390 388 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 87 410 292 | 90 705 868 |
| Borettsinnskudd | 18 | 2 610 000 | 2 610 000 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 90 020 292 | 93 315 868 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 253 261 | 244 621 |
| Skyldige offentlige avgifter | 19 | 87 115 | 94 307 |
| Påløpte renter | | 111 419 | 181 543 |
| Påløpte avdrag | | 287 089 | 253 110 |
| Energiavregning | 20 | 76 395 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 21 | 128 708 | 133 026 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 943 987 | 906 607 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 85 366 574 | 84 832 087 |



29

Rabben Borettslag

| | | | |
|---------------|----|-------------|-------------|
| Pantstillelse | 22 | 104 708 300 | 104 708 300 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 10.03.2021
Styret i Rabben Borettslag

Geir Jansen /s/ Christian Olsson /s/ Jarl Hole /s/

John E. Nummedal Lausund /s/ Dag Odvar Nygaard/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

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

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Felleskostnader | 12 641 616 |
| Parkering | 379 800 |
| Fremleie tillegg | 130 716 |
| Forretningslokale | 101 922 |
| Strøm | 86 500 |
| Leietillegg påbygg | 4 308 |
| Strøm bod | 204 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 3 666 604 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | -19 293 |
| Overført til kapitalkostnader | -3 647 311 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 13 345 066 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Parkering | -150 |
| Forretningslokale | -11 388 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 13 333 528 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Automatpenger | 51 150 |
| Nøkler | 20 600 |
| Strømstolpe, gebyr for oppgradering | 1 575 |
| Utleie | 6 000 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 79 325 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|-------------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -943 012 |
| Overtid | -62 916 |
| Annen lønn, ikke feriepenger | -10 502 |
| Påløpte feriepenger | -120 711 |
| Fri bil, tlf etc. | -841 |
| Naturalytelser speilkonto | 178 |
| Arbeidsgiveravgift | -250 471 |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 32 072 |
| Pensjonskostnader innskudd | -19 713 |
| AFP-pensjon | -28 490 |
| O/U premie (ikke arb. giveravg) | -1 308 |
| Yrkesskadeforsikring | -8 782 |
| Personalopplæring, kurs | -3 018 |
| Bedriftshelsetjeneste | -4 142 |
| Arbeidsklær | -17 210 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -1 438 864 |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 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 2019/2020, og er på kr 588 350.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 652, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 295.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| OBOS Prosjekt AS | -2 321 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -52 752 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -55 072 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -161 227 |
| Drift/vedlikehold VVS | -82 365 |
| Drift/vedlikehold elektro | -17 838 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -603 102 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -62 756 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -86 545 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -157 918 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -25 605 |
| Egenandel forsikring | -22 000 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -1 219 355 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Vann- og avløpsavgift | -2 308 636 |
| Feieavgift | -72 291 |
| Renovasjonsavgift | -977 793 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -3 358 720 |

NOTE: 10**PARKERINGSPLASSER****KOSTNADER PARKERINGSPLASSER**

| | |
|--|----------------|
| Kostnader strøm/nettleie | -15 893 |
| SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER | -15 893 |

| | |
|------------------------------|----------------|
| SUM PARKERINGSPLASSER | -15 893 |
|------------------------------|----------------|

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Container | -48 361 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -10 233 |
| Diverse leiekostnader/leasing | -8 912 |
| Verktøy og redskaper | -7 680 |
| Telefon-/kontormaskiner | -25 324 |
| Driftsmateriell | -16 465 |
| Lyspærer og sikringer | -10 596 |
| Renhold ved firmaer | -596 829 |
| Snørydding | -12 188 |
| Andre fremmede tjenester | -29 160 |
| Kontor- og datarekvisita | -2 559 |
| Trykksaker | -26 514 |
| Aviser, tidsskrifter, faglitteratur | -3 367 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -1 652 |
| Andre kontorkostnader | -35 146 |
| Telefon, annet | -5 984 |
| Porto | -9 244 |
| Drivstoff biler, maskiner osv. | -18 379 |
| Vedlikehold biler/maskiner osv. | -105 718 |
| Forsikringer/avgifter biler | -12 663 |
| Bilgodtgjørelse | -6 293 |
| Reisekostnader | -2 560 |
| Bank- og kortgebyr | -3 675 |
| Velferdskostnader | -15 200 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -1 014 699 |

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 036 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 7 997 |
| Andre renteinntekter | 2 324 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 11 357 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-------------------|
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken | -424 017 |
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken | -1 203 646 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -1 627 663 |

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.159/bnr.136

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1093.

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER****Gressklipper nr. 1**

| | | |
|--------------------------------|------------|------------------|
| Kostpris | 184 375 | |
| Avskrevet tidligere | -184 374 | 1 |
| Laser | | |
| Tilgang 2016 | 49 636 | |
| Avskrevet tidligere | -35 572 | |
| Avskrevet i år | -9 927 | 4 136 |
| Sentrifuge | | |
| Tilgang 2015 | 34 888 | |
| Avskrevet tidligere | -30 236 | |
| Avskrevet i år | -4 651 | 1 |
| Snøfreser | | |
| Tilgang 2006 | 55 069 | |
| Avskrevet tidligere | -55 067 | 2 |
| Traktor nr. 5 | | |
| Tilgang 2014 | 1 199 551 | |
| Avskrevet tidligere | -1 028 187 | |
| Avskrevet i år | -171 363 | 1 |
| Vaskemaskin | | |
| Tilgang 2016 | 43 775 | |
| Avskrevet tidligere | -30 642 | |
| Avskrevet i år | -8 755 | 4 378 |
| Datautstyr | | |
| Tilgang 2018 | 24 377 | |
| Avskrevet tidligere | -5 282 | |
| Avskrevet i år | -4 875 | 14 220 |
| Tørketrommel | | |
| Tilgang 2019 | 22 300 | |
| Avskrevet tidligere | -2 230 | |
| Avskrevet i år | -4 460 | 15 610 |
| Avfallsanlegg | | |
| Tilgang 2014 | 1 750 000 | |
| Avskrevet tidligere | -420 000 | |
| Avskrevet i år | -70 000 | 1 260 000 |
| Garasjer vaktmestere | | |
| Tilgang 2006 | 924 089 | |
| Avskrevet tidligere | -332 672 | |
| Avskrevet i år | -36 964 | 554 453 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 1 852 802 |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | -310 995 |

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | -6 048 823 |
| Egenkapital fra IN tidligere | 474 716 |
| Egenkapital fra IN 2020 | 0 |
| Reduksjon EK fra IN | -73 898 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | -5 648 005 |

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.

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 25 år.

| | |
|---------------------|-------------|
| Opprinnelig 2017 | -24 530 000 |
| Nedbetalt tidligere | 924 412 |
| Nedbetalt i år | 851 911 |
| | -22 753 676 |

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 31 år.

| | |
|--------------------------------------|-------------|
| Opprinnelig 2011 | -77 052 000 |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 9 477 005 |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 2 443 665 |
| Nedbetalt tidligere, IN | 474 716 |
| Nedbetalt i år, IN | 0 |
| | -64 656 616 |

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-87 410 292**

Lånet er et annuitetslån. For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|----------------------------|---------|
| Forskuddstrekk | -43 023 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -44 092 |

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-87 115**

NOTE: 20**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

| | |
|----------------------------------|----------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -434 304 |
|----------------------------------|----------|

SUM INNETEKTER **-434 304**

KOSTNADER

| | |
|------------------------|--------|
| Avregning tidligere år | 33 176 |
|------------------------|--------|

| | |
|-------|---------|
| Strøm | 324 733 |
|-------|---------|

SUM KOSTNADER **357 909**

SUM ENERGIAVREGNING **-76 395**

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: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-------------|----------|
| Feriepenger | -120 711 |
|-------------|----------|

| | |
|-----------------|--------|
| Avregningskonto | -7 997 |
|-----------------|--------|

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-128 708**

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|-----------|
| Borettsinnskudd | 2 610 000 |
|-----------------|-----------|

| | |
|----------|------------|
| Pantelån | 87 410 292 |
|----------|------------|

| | |
|----------------|---------|
| Påløpte avdrag | 287 089 |
|----------------|---------|

| | |
|---------------------------|---------|
| Beregnete IN-forpliktelse | 400 818 |
|---------------------------|---------|

TOTALT **90 708 199**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

| | |
|-----------|------------|
| Bygninger | 72 051 315 |
|-----------|------------|

| | |
|------|-----------|
| Tomt | 6 217 130 |
|------|-----------|

TOTALT **78 268 445**

Sak 4

Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 588 350. (Uendret)

Styrets innstilling: Godkjennes

Sak 5

Forslag fra styret, endring av vedtektene (2/3-flertall)

§ 4-2 (3) tillegg: «I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

§ 4-3 (2-14) Nytt

§ 4-4 Nytt

§ 5-1.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt (Endring av noe tekst) ifht gamle vedtekter

§ 5-1.3 Andelseiernes vedlikeholdsplikt (Tillegg)

§ 5-2.3 Borettslaget vedlikeholdsplikt (Endring av noe tekst) ifht gamle vedtekter

§ 5-2.3 Fremkommer 2 ganger (i de gamle vedtektene) så den siste rettes til 5-2.4

Vedtektene ligger i innkallingen, endringer/nytt er markert i kursiv. Det som skal fjernes er strøket over.

Styrets innstilling: Godkjennes

Sak 6

Forslag fra styret, endring av husordensreglene

Styret ser det som formålstjenlig å språk vaske husordensreglene grunnet utdaterte ord og uttrykk. I tillegg har styret sett nødvendigheten i å revidere enkelte punkter slik at de også gjenspeiler vedtektene.

Se spesielt endringer i:

Innledning

§ 1-2

§ 2-2 og 7

§ 6-1, 11 og 12

§ 7 (hele)

§ 8-12

§ 12-2

§ 13

§ 16

§ 17

Nytt punkt:

§ 3B

Husordensreglene ligger i innkallingen, endringer/nytt er markert i kursiv. Det som skal fjernes er strøket over.

Styrets innstilling: Godkjennes

Sak 7

Forslag fra Ulla Gudlaugsdottir- leill.nr.: 5056 - Om kjøp og utbygging av loftsareal.

Andelseier ønsker å kjøpe deler fellesareal på loft samt skråarealet på hver side av sin andel for å bygge ut egen leilighet. I tillegg er det et ønske om å installere et takvindu i tilknytning til nytt soverom. Se vedlegg.

Andelseier har tidligere søkt og fått godkjent dette av GF, men det har gått mer enn 3 år siden godkjenning etter 3-årsregelen for borettslaget.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget under følgende forutsetning:

Andelseieren/beboeren må betale for fellesarealet etter takst utført av en uhildet takstmann, samt alle kostnader i forbindelse med utbyggingen, foruten at alle lover og forskrifter må følges. Utover dette vil andelseieren/beboeren ha det hele og fulle fremtidige vedlikeholdsansvaret samt det økonomiske ansvaret ved montering/innsetting av takvindu(er), dets innfestninger og tetninger i byggets/loftsleilighetens takkonstruksjon(er). Dette ansvaret vil hefte ved leiligheten ved et eventuelt salg.

Før arbeidet starter skal andelseier og styret/forvaltningskonsulent i OBOS inngå en skriftlig avtale. Depositumet må være betalt til borettslagets konto hos OBOS. Tegninger med mer fra andelseier og sakspapirer fra Plan- og bygningsetaten må foreligge før oppstart, samt at ny husleie pga. økte kvadratmeter må være avklart.

Forslag til vedtak: Godkjent under overnevnte forutsetninger

Sak 8

Forslag fra Heidi Synnøve Foss Aamodt, Mellombølgen 72 Inr. 5009 sak om også utbygging av sin loftsleilighet.

Jeg bor i loftsleiligheten, 5.etg i Mellombølgen 72 og ønsker å søke om tillatelse til utbygging. Den forrige eieren av leiligheten søkte om dette i 2012 og fikk godkjent tillatelse. Han bygde derimot ikke ut, derfor søker jeg om ny tillatelse nå.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget under følgende forutsetning:

Andelseieren/beboeren må betale for fellesarealet etter takst utført av en uhildet takstmann, samt alle kostnader i forbindelse med utbyggingen, foruten at alle lover og forskrifter må følges. Utover dette vil andelseieren/beboeren ha det hele og fulle fremtidige vedlikeholdsansvaret samt det økonomiske ansvaret ved montering/innsetting av takvindu(er), dets innfestninger og tetninger i byggets/loftsleilighetens takkonstruksjon(er). Dette ansvaret vil hefte ved leiligheten ved et eventuelt salg.

Før arbeidet starter skal andelseier og styret/forvaltningskonsulent i OBOS inngå en skriftlig avtale. Depositumet må være betalt til borettslagets konto hos OBOS. Tegninger med mer fra andelseier og sakspapirer fra Plan- og bygningsetaten må foreligge før oppstart, samt at ny husleie pga. økte kvadratmeter må være avklart.

Forslag til vedtak: Godkjent under overnevnte forutsetninger

Sak 9

Forslag fra Ane Sophie Kristiansen, Utbygging av loftsareal leilighet 4096, Kvartsveien 14,

Kjære generalforsamling.

Jeg ønsker å fremme forslag om å bygge inn loftsbod i min loftsleilighet for å bygge soverom. Dette vil gjøres ved å bytte min loftsbod (jeg har fått bekreftet fra styret at loftsbod vil bli opprettet for min leilighet på loftet i Kvartsveien 14/12) med loftsboden til leilighet 1095. For å få godkjent rommet som oppholdsrom vil det også være behov for å utvide takluken som i dag er satt inn til et vindu.

Med vennlig hilsen

Ane Sophie Kristiansen

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget under følgende forutsetning:

Andelseieren/beboeren må betale for fellesarealet etter takst utført av en uhildet takstmann, samt alle kostnader i forbindelse med utbyggingen, foruten at alle lover og forskrifter må følges. Utover dette vil andelseieren/beboeren ha det hele og fulle fremtidige vedlikeholdsansvaret samt det økonomiske ansvaret ved montering/innsetting av takvindu(er), dets innfestninger og tetninger i byggets/loftsleilighetens takkonstruksjon(er). Dette ansvaret vil hefte ved leiligheten ved et eventuelt salg.

Før arbeidet starter skal andelseier og styret/forvaltningskonsulent i OBOS inngå en skriftlig avtale. Depositumet må være betalt til borettslagets konto hos OBOS. Tegninger med mer fra andelseier og sakspapirer fra Plan- og bygningsetaten må foreligge før oppstart, samt at ny husleie pga. økte kvadratmeter må være avklart.

Forslag til vedtak: Godkjent under overnevnte forutsetninger

Sak 10

Forslag fra Gro Holm m/flere, etablering av låsbare sykkelskur.

Forslag til etablering av sykkelskur

Det er behov for låsbare sykkelskur gjerne med mulighet for lading av elsykler.

Sykler har blitt kostbare, spesielt el sykler. De er attraktive å stjele. I tillegg har alle sykler behov for beskyttelse mot vær og vind. Kjellertrappene er for bratte og syklene er for tunge til at de kan løftes opp og ned daglig.

Sykelbruk er politisk prioritert, og bruken er økende. Vi ser at Oslo kommune gjennom Klima Oslo gir støtte til slik etablering.

Vi foreslår at borettslaget etablerer låsbare sykkelskur gjerne med mulighet for lading av elsykler.

Forslag til mulig plassering Den gamle barnehagen i Mellombølgen. Det ligger blant annet en bod på nordsiden av barnehagen som kan bygges ut.

Vennlig hilsen Gro Holm /s/, Marie Hvistendal /s/, Øyvind Skårland /s/, Hanne Skui /s/, Merete Jensen /s/, Camilla Heiersjø /s/, Richard D. la Torre /s/

Styrets innstilling: Styret vil be om aksept for utredning av plassering og kostnader dersom dette er noe generalforsamlingen ønsker gjennomført.

Forslag til vedtak: Styret utreder plassering og kostnader til låsbare elsykkel skur, og vil komme tilbake med resultatet av utredningen på ett senere tidspunkt.

Sak 11

Forslag fra Ida Maria Oma, toppkapping av trær på «tunet».

Forslag overfor generalforsamlingen

Foreslår å toppkappe trær på "tunet" som rammes inn av blokkene. Sett fra oppgang 59 (og trolig flere, som 57-63 tar de nærmeste trærne mye av ettermiddagssolen, og kanskje verre: de virker veldig utsatt i kraftig vindvær og i tordenvær.

Med vennlig hilsen
Ida Maria Oma, Steinspranget 59.

Styrets innstilling: Styret anbefaler å stemme mot dette forslaget. Felling av trær, eller toppkappe dem, fordrer godkjenning av generalforsamlingen. Styrets innstilling er at vi ikke ønsker å akseptere en slik forringelse av Rabbens uteareal.

I utgangspunktet tas kun trær på borettslagets tomt når de er skadet, er til fare for omgivelsene eller er syke, denne type vedlikehold kan gjøres uten generalforsamlingens aksept.

Forslag til vedtak: Toppkappe trær på «tunet».

Sak 12

Forslag fra styret, Etablering av elbil infrastruktur

Borettslaget må i henhold til endringen av Borettslagslova i 2021, kunne legge til rette for et system for el-billading i langt større skala enn det vi har per i dag.

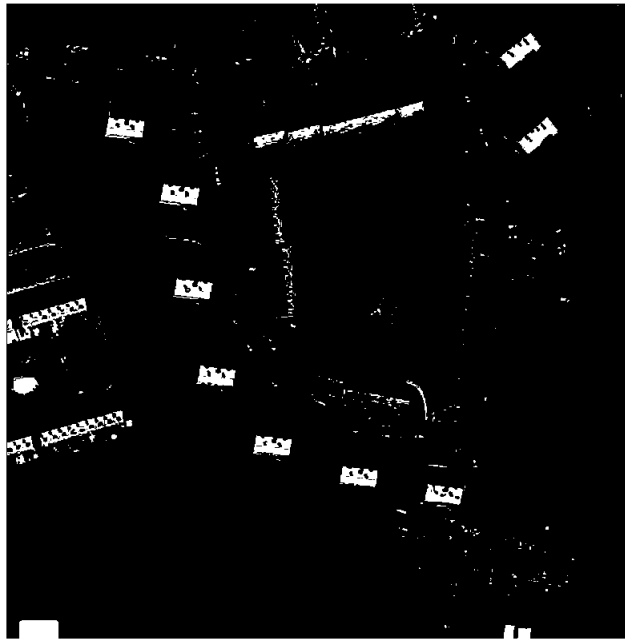
Styret er i kontakt med markedet for å få inn forslag og tilbud på ladeløsninger som kan dekke borettslagets behov. Dagens løsning vil ikke ha kapasitet til det antallet el-biler det legges opp til at Oslos innbyggere skal gå til innkjøp av det neste tiåret.

Styret søker å etablere en fullverdig løsning med tilstrekkelig kapasitet/antall plasser og laststyrt ladeteknologi.

Vi er også av den oppfatning av at det i lys av hvordan markedet og leverandørene utvikler seg, vil være hensiktsmessig å selv eie infrastrukturen for dette på lik linje med alt annet på vårt fellesareal. Vi vil derfor søke en løsning hvor borettslaget dekker etablering av infrastruktur, og den enkelte bruker av parkeringsplass betaler for ladestasjon og forbruk. Dette i motsetning til å gi fra oss rettighetene til vår egen infrastruktur og leie den tilbake.

For at dette skal kunne gjennomføres på en hensiktsmessig måte, vurderer styret flere løsninger, samt plassering av ladepunktene.

Styret vurderer å bygge om de store parkeringsfeltene (Utenfor Steinspranget 52 og ved høyblokka) markert i rødt, for å holde kostnadene nede (med vurdering av utvidelse til oransje). Dette vil medføre en viss omrokking av de andelseiere som har plass i dag. Det vil da bli skilt på ladeplasser og øvrige klassiske parkeringsplasser med motorvarmer. Plassene som vil være klassiske er markert i blått. Det vil ikke være mulig å ha motorvarmer på samme plass som ladestolper.



Alternativet til kun å bygge ut de røde feltene, er å bygge ut alt. Etter å ha fått tilbud fra en av de større aktørene området, vil borettslaget kunne få tilrettelagt infrastruktur på 211 plasser for ca. 3 millioner kroner. Ved å redusere omfanget til kun de røde plassene vil man sannsynligvis få en rimeligere løsning. Styret er i dialog med flere aktører for å få inn sammenlignbare tilbud.

Ladebokser vil måtte bekostes av den enkelte leietaker av parkering. Disse ligger på ca. kr. 21 000 inkludert montering og kan tas med dersom en flytter.

Styrets innstilling:

Styret mener denne løsningen vil være den som gir best fleksibilitet for å finne en løsning som passer Rabben godt. Generalforsamlingen godkjenner en nedre og øvre ramme for etablering av ladeplasser, og styret vil i tilbudsfasen innhente forslag på mest kostnadseffektive løsninger.

At det må legges til rette for lading av elbil følger av burettslagslova § 5-11 a- Rett til å setje opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil..

Selv om en andelseier per i dag ikke har parkeringsplass, vil det likevel kunne være aktuelt i fremtiden, og det følger av lovforarbeidene at dette må regnes som en del av

felleskosten. For videre lesning legges ved lenke til forarbeidene og loven. Se punkt 3.4.3 i forarbeidene om departementets tolkning.

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-144-l-20192020/id2765793/>

<https://lovdata.no/lov/2003-06-06-39>

Forslag til vedtak.

Styret får generalforsamlingens godkjenning til å gå ut i markedet for å utrede og innhente tilbud på etablering av fullverdig infrastruktur for ladeløsning for det antall plasser som etter styrets og tilbydernes oppfatning gir mest dekning per krone i spennet mellom kun de store plassene og alle 211 plasser, samt å bestille dette med et kortvarig låneopptak på inntil 3 millioner kroner med pant i borettslagets eiendeler.

Sak 13

Forslag fra styret, tilrettelegging for elbillading (rotasjonslading)

Under forutsetning at forslag 1 godkjennes av generalforsamlingen, foreslås det samtidig at det etableres noen få nye parkeringsplasser som ikke vil være tilgjengelig for ordinær leie. På disse plassene vil det etableres ladebokser hvor det kun er lov for andelseiere å stå parkert under aktiv lading. Tilsvarende rotasjonsparkering/ladeordning kan ses i Marmorberget borettslag i krysset Antenneveien og Feltspatveien. Det foreslås å innta kostnad for både grunnarbeider, infrastruktur og ladebokser i et eventuelt låneopptak sammen med kostnadene knyttet til Forslag 1.

Plassene som foreslås etablert er bak høyblokken i forbindelse med parkeringsanlegget. Det vil der åpnes for at man kan få ladekort, og faktureres for tiden man står, med en maksbegrensning slik at flest mulige uten elbilparkering kan få lade i løpet av en periode.

Styrets innstilling:

Styret er av den oppfatning at dette vil være et tiltak som vil komme flere til gode, og som virker fornuftig å gjennomføre dersom man først skal i gang med etablering av infrastruktur. På en slik måte vil flere andelseiere ha tilgang til lading i nærområdet selv om de ikke disponerer elbilparkering.

Forslag til vedtak: Styret kan etablere ladebokser på noen få nye parkeringsplasser som ikke vil være tilgjengelig for ordinær leie (rotasjonsparkering). Disse plassene vil kunne benyttes av andelseiere som har inngått avtale med ladekort.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Sak 14

Som styreleder for 2 år foreslås:

Geir Jansen (gjenvalg) Mellombølgen 147

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Dag Odvar Nygaard (gjenvalg) Steinspranget 48

Jarl Hole (gjenvalg) Mellombølgen 76

Styremedlemmer som ikke er på valg:

John Edward Nummedal Lausund Steinspranget 63

Christian Olsson Kvartsveien 14

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Marie Synnøve Hvistendahl Kvartsveien 4

43 år gammel, driftssjef i Sporveien, bodd 6 år i Rabben, har erfaring fra styrearbeid i idrettslag og foreninger.

Øyvind Skårland Kvartsveien 4

46 år gammel maskiningeniør, erfaring fra styrer og ledelse, økonomi, vedlikeholdsplaner og rehabilitering.

Sak 15

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Geir Jansen Mellombølgen 147

Jarl Hole Mellombølgen 76

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

John Edward Nummedal Lausund Steinspranget 63

Christian Olsson Kvartsveien 14

Sak 16

Som velferdskomité for 1 år foreslås:

Sau Ngor Steinspranget 57

66 år gammel kvinne. Hun har jobbet i utdanningssektoren i sitt yrkesaktive liv, nå pensjonert, er ivrig og engasjert i å bidra til sosiale aktiviteter i Rabben.

Erik Humlen Kvartsveien 4

28 år, jurist, jobber i offentlig forvaltning, vil gjerne være med på å bidra til sosiale aktiviteter i Rabben.

Sak 17

Som valgkomité for 1 år foreslås:

Ingen kandidater til valgkomitéen. Det foreslås at styret får fullmakt til å oppnevne en valgkomité i løpet av perioden.

I valgkomiteen for Rabben Borettslag

Ellen Alexandra Lothe /s/

Hanne Røkeness /s/



Vedtekter

for Rabben borettslag org nr 948776812

Sist endret på ordinær generalforsamling ~~13.05.2015~~ 26.05.21

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opptil 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. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

(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) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer av leilighetens rørføringer, vegger eller liknende bygningsmessige fastmontert utstyr — herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser m.v — er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(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 bruksenheten 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 innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.*

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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



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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver 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

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.



HUSORDENSREGLER for RABBEN BORETTSLAG

Org.nr 948776812

Sist endret på ordinær generalforsamling ~~13.05.2015~~ 26.05.2021

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 13. mai 2015. Endringer kan kun skje ved generalforsamlingsvedtak.

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

Det er også ~~borettslaverne~~ *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 ~~borettslaverne~~ *andelseiere*, har en i denne husorden gitt enkle regler, som det er i hver ~~borettslavers~~ *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 ~~web hjemmeside~~ *www.rabbenborettslag.no* ~~vibbo.no/rabben~~, Intern-TV eller eventuelt ~~andre infokanaler~~ *husorgan*, gjelder som tillegg til husordenen.

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/garasje.
8. Det må ikke parkeres foran oppkjørsler og innganger. Innkjøring er kun tillatt for nødvendig av- og pålessing (transport av tunge gjenstander, uføre, spedbarn, hjemmesykepleien etc.). Hensetting av bil i mer enn 20 minutter er under enhver omstendighet forbudt uten dispensasjon fra styret/vaktmester brudd på dette kan medføre bøtelegging og/eller borttauing.
9. Parkering av motorsykler er tillatt i borettslagets oppkjørsler, så sant det ikke er til hinder for annen ferdsel.
10. Bruksoverlating/fremleie av disse plassene er ikke lov, ved salg og/ eller bruksoverlating/fremleie av leiligheten plikter ~~bæber~~ andelseier å si opp sin parkeringsplass.

§2 - dyrehold:

Ved ønske om dyrehold skal ~~bæber~~ andelseier rette en skriftlig henvendelse til de andre ~~bæberne~~ andelseierne i oppgangen, der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger (se side 10). Deretter skal søknad om dyrehold sendes til styret (se side 8/9). Dersom søknaden godkjennes er ~~bæber~~ andelseier forpliktet til å overholde følgende bestemmelser:

1. Eier av dyret skal være kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område *hele året. Hunden skal heller ikke gå løs ved inngangspartier, i oppganger eller andre fellesområder.*
3. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
4. Eier av dyret er ansvarlig og er erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter grøntanlegg m.m.
5. Dersom det kommer inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet dersom ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.



6. Nye ~~bæbøere~~/andelseiere som allerede har husdyr plikter å melde fra om dette til borettslaget ved kjøp av leilighet og søke på lik linje som andre ~~bæbøere~~/andelseiere, slik at borettslaget vet hvem som holder husdyr.
7. *Det er ikke lov til å holde mer enn en hund pr. leilighet.*

§3 A - bestemmelser om ro i leilighetene

1. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og kl 07.00 alle dager.
2. Banking, boring, snekring og lignende er ikke tillatt i perioden mellom kl 21.00 og kl 07.00 på hverdager. På lørdager er det kun tillatt i perioden mellom kl 09.00 og kl 18.00. På søndager, bevegelige helligdager og høytidsdager er det ikke tillatt i det hele tatt.
3. Ved *omfattende og støyende arbeid/oppussing* som vil foregå over lengre tid skal naboene informeres om antatt varighet på oppussingsarbeidet *ved at det sendes ut et nabovarsel i god 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 ~~bæbøerne~~ andelseierne i oppgangen har gitt sitt samtykke.

§3 B – klageadgang på husbråk

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

§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, *beboere andelseiere* er likevel forpliktet til å ikke forsøple fellesområdene unødvendig, samt ta inn dørmatten på vaskedagen/rengjøringsdagen.

§5 – kjeller og loftsboeder

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 loftsboeder.
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;
 - 2.1. mandag – fredag: Kl.08.00 – 11.00, 11.00 – 14.00, 14.00 – 17.00, 17.00 – 20.00.
 - 2.2. lørdager: Kl.09.00 – 12.00, 12.00 – 15.00, 15.00 – 18.00
3. Hvis vasketiden ikke er påbegynt en time etter fastsatt tid, kan andre benytte seg av vasketiden.
4. Tøy som ikke er tatt ned til fastsatt tid vil bli fjernet.
5. Alle som bruker vaskeriene plikter å rydde opp etter seg, dvs. tørker opp vaskepulver/tøymykner og vasker gulv om dette blir tilgriset.
6. Tørkebåsene er reservert for banking og lufting av matter, tepper og tøy.
7. Tørkebåsene kan anvendes hver dag fra klokken 8 til klokken 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 og eller annet uegnet tøy etc i borettslagets vaskerier.*

§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.*

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

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

§8 - andelshavers andelseiers vedlikeholds- og forsikringsansvar

1. ~~Andelshaver~~ *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. ~~Andelshavere~~ *Andelseier* er ansvarlig for det indre vedlikehold av leiligheten ifølge borettslagets vedtekter 5 – 1 andelseiernes vedlikeholdsplikt.
3. ~~Andelshaver~~ *Andelseier* må til enhver tid påse at sluket i badegulvet er åpent. Ved tilstopping vil vann trenge ned i taket på underliggende baderom. Slik skade må dekkes i sin helhet av den som forvolder skaden.
4. tiltak for å hindre/sikre en evt. vannlekkasje.
5. Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre, skal vedkommende foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller vedkommende andelseier ikke sin vedlikeholdsplikt eller at skader som en er pliktig

- å utbedre ikke blir utbedret, kan borettslaget la arbeidet utføres på vedkommende andelseiers regning og kreve erstatning.
6. *Andelshaver 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 *andelshavere andelseiere* 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 *andelshavere andelseiere* ikke ta med seg noe av det nymonterte utstyret. Delevegger, som ikke er bærevegger, kan etter styrets godkjenning fjernes eller flyttes.
 8. Alle skader som antas å kunne bli dekket av borettslagets forsikring skal meldes til borettslagets driftsleder eller styret, før avtale om reparasjon eller bestilling av nytt utstyr gjøres. Bli ikke dette gjort, kan *andelshaver 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 *andelshavers andelseiers* ansvar og må foretas jevnlig, for å unngå fortetning.
 11. Alle *andelshavere andelseiere* har renholdsplikt i fellesrom (loft og kjeller samt i alle våre vaskerier).
 12. *Alle innvendige* forandringer av leiligheten eller dens utstyr *må utføres i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og må godkjennes av styret på forhånd. Alle relevante dokumenter som mottas fra plan -og bygningsetaten og andre aktører/fagpersoner samt tegninger mm må vedlegges søknaden til styret før arbeidene starter.*
Ferdigattester mm sendes styret når arbeidene er avsluttet.
Se spesielt borettslagets vedtekter 4-3 Bygningsmessige arbeider.

§9 - brannsikring.

1. Den enkelte *andelshaver/andelseier* er forpliktet til enhver tid å holde brannsikringsutstyret i sin leilighet i orden. Styret oppfordrer blant annet



andelshaver/*andelseier* til å snu brannslukkings- apparatet 1 – 2 ganger årlig for å sjekke at manometernålen viser grønt.

2. Brannsikringsutstyret er borettslagets eiendom og skal følge leiligheten.
3. Skade på brannsikringsutstyr skal straks meldes til styret.
4. *Andelshaver/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. Anleggning 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 ~~bæbere~~ *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. Luffing og tørking av tøy i vinduer er ikke tillatt. Balkonger må ikke nyttes til luffing eller banking av tøy eller sengeklær, slik at det virker skjæmmende.
7. Tøy må ikke ristes i trappeoppgangen, fra vinduer eller fra balkong.
8. Flaggstenger, markiser, balkongskjermer, blomsterkasser, skilter eller lignende, må ikke settes opp uten 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. ~~Bæberne~~ *Andelseierne* har ansvaret for at originalt navneskilt settes på ringeklokken og postkassen og klistrelapper på ringeklokke/postkasseskilt er ikke tillatt. ~~Skiltene skal bestilles gjennom vaktmester. 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 luffing. *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 trengs.

§13 - retningslinjer for opprykk til ledig leilighet

Melding om ledig leilighet skjer ved kunngjøring i dagspressen. Opplysning gis også ved henvendelse til ekspedisjonen i OBOS. *Opplysninger gis ved henvendelse til OBOS.*



§14 – skytevåpen

All bruk av skytevåpen er strengt forbudt.

§15 – ansvar og erstatningsansvar

1. Hver enkelt ~~bæber~~ *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.

§16 – kommunikasjon med styret

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

§17– ikrafttredelse

Disse husordensreglene trer i kraft ~~23.05.2012~~ 26.05.2021 og er en del av borettslagets vedtekter. Endringer kan kun skje ved generalforsamlingsvedtak. Fra samme dato settes tidligere husordensregler ut av sin virkning.



Søknad om dyrehold

Søknad

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

.....

.....

.....

.....

.....

Erklæring

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



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

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

....., 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
.....