



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 10.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 08.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		19 758 200	17 964 834
<b>Sum inntekter</b>		<b>19 758 200</b>	<b>17 964 834</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 537 056	2 168 211
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		198 263	206 775
Annen driftskostnad		32 525 789	10 063 890
<b>Sum kostnader</b>		<b>34 261 108</b>	<b>12 438 876</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-14 502 908</b>	<b>5 525 958</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		32 590	3 686
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32 590</b>	<b>3 686</b>
Annen finanskostnad		2 195 496	1 260 794
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 195 496</b>	<b>1 260 794</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 162 906</b>	<b>-1 257 108</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-16 665 814</b>	<b>4 268 850</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-16 665 814</b>	<b>4 268 850</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-16 665 814</b>	<b>4 268 850</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-16 665 814</b>	<b>4 268 850</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-16 665 814	4 268 850
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-16 665 814</b>	<b>4 268 850</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		78 268 445	78 268 445
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 021 513	2 219 776
Sum varige driftsmidler		80 289 958	80 488 221
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		543 039	
Sum finansielle anleggsmidler		543 039	0
Sum anleggsmidler		80 832 997	80 488 221
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		70	10 070
Andre fordringer		1 206 044	769 097
Sum fordringer		1 206 114	779 167
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 845 481	5 121 389
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 845 481	5 121 389
Sum omløpsmidler		11 051 595	5 900 556
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>91 884 592</b>	<b>86 388 777</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		50 300	50 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>50 300</b>	<b>50 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-18 044 969	-1 379 155
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-18 044 969</b>	<b>-1 379 155</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-17 994 669</b>	<b>-1 328 855</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		102 516 461	83 903 052
Øvrig langsiktig gjeld		3 150 332	2 610 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>105 666 793</b>	<b>86 513 052</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>105 666 793</b>	<b>86 513 052</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		598 091	403 373
Leverandørgjeld		3 442 610	259 346
Skyldige offentlige avgifter		67 944	82 739
Annen kortsiktig gjeld		103 822	459 121
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 212 467</b>	<b>1 204 580</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>109 879 261</b>	<b>87 717 632</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>91 884 592</b>	<b>86 388 777</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 407469

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: 10.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 948 776 812  
RABBEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		19 758 200	17 964 834
<b>Sum inntekter</b>		<b>19 758 200</b>	<b>17 964 834</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 537 056	2 168 211
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		198 263	206 775
Annen driftskostnad		32 525 789	10 063 890
<b>Sum kostnader</b>		<b>34 261 108</b>	<b>12 438 876</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-14 502 908</b>	<b>5 525 958</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		32 590	3 686
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32 590</b>	<b>3 686</b>
Annen finanskostnad		2 195 496	1 260 794
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 195 496</b>	<b>1 260 794</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 162 906</b>	<b>-1 257 108</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-16 665 814</b>	<b>4 268 850</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-16 665 814</b>	<b>4 268 850</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-16 665 814</b>	<b>4 268 850</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-16 665 814</b>	<b>4 268 850</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-16 665 814	4 268 850
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-16 665 814</b>	<b>4 268 850</b>



Organisasjonsnr: 948 776 812  
RABBEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### 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

2 021 513 2 219 776

Sum varige driftsmidler

80 289 958 80 488 221

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

543 039

Sum finansielle

anleggsmidler

543 039

0

Sum anleggsmidler

80 832 997

80 488 221

##### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0

0

##### Fordringer

Kundefordringer

70

10 070

Andre fordringer

1 206 044

769 097

Sum fordringer

1 206 114

779 167

##### Investeringer

Sum investeringer

0

0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

9 845 481

5 121 389

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

9 845 481

5 121 389

Sum omløpsmidler

11 051 595

5 900 556

SUM EIENDELER

91 884 592

86 388 777

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	50 300	50 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>50 300</b>	<b>50 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	-18 044 969	-1 379 155
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-18 044 969</b>	<b>-1 379 155</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-17 994 669</b>	<b>-1 328 855</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	102 516 461	83 903 052
Øvrig langsiktig gjeld	3 150 332	2 610 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>105 666 793</b>	<b>86 513 052</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>105 666 793</b>	<b>86 513 052</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	598 091	403 373
Leverandørgjeld	3 442 610	259 346
Skyldige offentlige avgifter	67 944	82 739
Annen kortsiktig gjeld	103 822	459 121
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>4 212 467</b>	<b>1 204 580</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>109 879 261</b>	<b>87 717 632</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>91 884 592</b>	<b>86 388 777</b>



Organisasjonsnr: 948 776 812  
RABBEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Rabben Borettslag

10. mai 2023

Selskapsnummer: 82





## Velkommen til årsmøte i Rabben Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

10. mai 2023 kl. 18:30, Storstua, Mellombølgen 45, 2 etg - Blåfjellet brl.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Annen informasjon

Storstua åpner dørene kl. 18.00, da blir det lett servering før generalforsamlingen starter presis kl. 18.30. Kom i god tid.

Adresse: Mellombølgen 45, 2 etg

Med hilsen styret i Rabben borettslag

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Forslag om hundefri sone på lekeplass og gressplen mellom Kvartsveien og Steinspranget
7. Forslag om å skape blomstereng i borettslaget
8. Endring av vedtekter 5-1.9 (Nytt punkt - Vedlikeholdsansvar for balkongene)
9. Endring av husordensregler § 11 (Nytt punkt 13)
10. Fastsettelse av honorarer



11. Fastsettelse av komite honorar
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
14. Valg av Valgkomité
15. Velferdskomitee

Med vennlig hilsen,  
**Styret i Rabben Borettslag**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Styret foreslår Arild Rebbeng som møteleder.

### Forslag til vedtak

Arild Rebbeng velges.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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



**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen velges Siv Heim (Obos). Som protokollvitner velges NN og nn.

Sak 4

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

**Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

**Vedlegg**

- 1. 0082 Rabben borettslag.pdf



Sak 6

## **Forslag om hundefri sone på lekeplass og gressplen mellom Kvartsveien og Steinspranget**

### **Forslag fremmet av:**

Thoril Ekstrøm og Lena Andersson

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

I løpet av de siste årene har antall hunder økt betraktelig i vårt område og i borettslaget. Borettslaget har tydelige regler og retningslinjer for hundehold, men vi ser at det ikke overholdes. Se også notat fra styret side 13 i siste årsmøteinnkallingen 2022.

Lekeplassen mellom Kvartsveien og Steinspranget har blitt et populært område å lufte hunder på. Vi ser også at flere hunder går løse uten bånd. De gjør også ifra seg på området og det hender at avføring blir liggende i gresset.

Vi reagerer på at det er lov å lufte hunder på et lekeområde, der små barn leker i sandkassen og krabber rundt/leker i gresset. En ny tendens er dessuten at mange eiere er opptatt av sine mobiler og følger dermed ikke med på hundene sine og hva de gjør. De har ikke kontroll og vet heller ikke om hundene er skremmende for andre.

Borettslaget ligger helt inntil et skogsområde og det er dessuten mye grøntarealer utenom lekeplassen der man kan lufte hunden sin.

Vi foreslår derfor at lekeplassen dvs. sandkassen og gressplenen ned mot blokken på Steinspranget skal være et hundefritt område og at det settes opp skilter som alle kan se.

### **Styrets innstilling**

Styret lar generalforsamlingen stemme over forslag fra andelseier når det gjelder hundehold. Styret sørger for bedre skilting og opplysning i borettslaget om båndtvang samt at man skal plukke opp etter seg. Spesifikt skilt til sandkasse bestilles.

### **Forslag til vedtak**

Lekeplassen dvs. sandkassen og gressplenen ned mot blokken på Steinspranget skal være et hundefritt område



Sak 7

## Forslag om å skape blomstereng i borettslaget

### Forslag fremmet av:

Lena Andersson og Thoril Ekstrøm

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi er glade for alle store gressplener og kirsebærstrær som omgir Rabben Borettslag. Det er grønt og flott, det gir luft, lys og en nærhet til naturen. Vi savner dog mer blomster i området og fremmer derfor et forslag om å skape blomsterenger rundt om i borettslaget. Dette også som et bidrag til å tilrettelegge miljøet for å gi mat til humler og bier og forhindre den truende insektsdøden.

Vårt forslag er å bruke mindre områder på noen utvalgte gressplener. I første omgang som et forsøk, for å se hvordan det fungerer og siden evt. utvide områdene. Vi tror det kan forskjønne borettslaget og bevisstgjøre beboerne på å bevare insekter som humler og bier.

Bakgrunnen er den store insektsdøden spesielt av humler og bier. De trenger blomster for å kunne overleve og forplante seg. De er en viktig del av vårt økosystem. Kommuner rundt om i landet, mange boområder, tom. Slottet har derfor tatt sitt ansvar og anlagt blomsterenger i større eller mindre områder for å redde våre insekter, humler og bier. Gartnerne på Slottet sier dessuten at de nå sparer penger på gressklipping, hvilket kan sies være en nyttig bieffekt. OBOS fremmer også den grønne bølgen og mange nybygg har blomster og busker rundt husene på fellesarealer.

Arbeidet kan settes i gang som et prosjekt der noen beboere i samarbeid med styret, vaktmester og gartner lager en plan over hvor blomsterengene kan plasseres, ansvarsfordeling og så å gjennomføre planen. Det rådes å starte i det små og heller utvide når man ser resultatene i løpet av sommeren/høsten. Vi har ikke noen økonomisk kostnadsoversikt per dags dato, men vi mener at det ikke trenger å koste så mye for jord og blomsterfrø, hvis vaktmester bidrar med maskiner og arbeide.

Vi håper at generalforsamlingen finner vårt forslag spennende og ønsker å bidra med å redde våre insekter og dessuten få et vakrere og blomstrende boområde.

### Styrets innstilling

Styret støtter forslag om blomstereng, og foreslår at dette legges til baksiden av blokka i Steinspranget 52- 62 der Urban gardening- gruppa holder til.

### Forslag til vedtak

Det etableres blomstereng på utvalgt/e områder.



Sak 8

## Endring av vedtekter 5-1.9 (Nytt punkt - Vedlikeholdsansvar for balkongene)

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å legge inn følgende punkt under 5-1

### (9) Vedlikeholdsansvar for balkongene:

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

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

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

Fargekoder til balkongen på lavblokker:

Treverk: 1500N

Rekkverk: 6020-R70 (Blå)

Fargekoder til balkongene på høyblokken:

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

Rekkverk: 6020-R90B

Innglassing av balkong:

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

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

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



## **Styrets innstilling**

Endringene godkjennes

## **Forslag til vedtak**

Endringene godkjennes

Sak 9

## **Endring av husordensregler § 11 (Nytt punkt 13)**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å legge til et nytt punkt 13.

### **(13). Husordensregler for balkongene:**

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

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

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

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

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

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

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

## **Styrets innstilling**

Endringene godkjennes



**Forslag til vedtak**

Endringene godkjennes

Sak 10

**Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 650 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 650 000.

Sak 11

**Fastsettelse av komite honorar**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til komite arbeid settes til kr 50 000.

**Styrets innstilling**

Styret støtter at man ber generalforsamlingen om aksept på et tillegg til Christian Olsson på kr 50.000 for prosjektarbeid med el-lading, støttemurer og grøntarealer med oppfølginger av dette som drøye ut i tid.

**Forslag til vedtak**

Komite honorar settes til kr 50 000.



Sak 12

## Valg av tillitsvalgte

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

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Geir Jansen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dag Nygaard
- Jarl Hole

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- n n
- N N

Sak 13

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Christian Olsson
- Geir Jansen

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Jarl Hole



- Marie Hvistendahl

Sak 14

## Valg av Valgkomité

Borettslaget har vært uten valgkomité i lang tid. Styret foreslår til generalforsamling at hvert medlem av valgkomite honoreres med gavekort pålydende kr 3000,- for neste periode.

### Innstilling

Styret ønsker å få på plass en valgkomite.

### Roller og kandidater

**Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- n n
- N N

Sak 15

## Velferdskomitee

### Roller og kandidater

**Valg av 4 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Alok Hom
- Lena Andersson
- Thoril Ekstrøm
- Trond Aksnes



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Geir Jansen	Mellombølgen 147
Nestleder	Jarl Hole	Mellombølgen 76
Styremedlem	Marie Synnøve Hvistendahl	Kvartsveien 4
Styremedlem	Dag Odvar Nygaard	Steinspranget 48
Styremedlem	Christian Olsson	Kvartsveien 14
Varamedlem	Astrid Marie Bjerkås	Kaptein Oppegaards vei 15 a

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Jarl Hole	Mellombølgen 76
Geir Jansen	Mellombølgen 147

#### Varadelegert

Marie Synnøve Hvistendahl	Kvartsveien 4
Christian Olsson	Kvartsveien 14

### Styrets arbeid og generell informasjon

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

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

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

Besøksadresse : OBOS, Freserveien 1, Oslo 0195

Postadresse : OBOS, avdeling Kværnerdalen

E post adresse:  
[oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Siden forrige årsmøte/generalforsamling, har styret avholdt 14 styremøter. Styret har videre i 2022 behandlet 290 saker mot 277 saker året før. I tillegg er det avholdt et antall arbeidsmøter, bygningsmessige befaringer, tilbuds- og kontraktsmøter med firmaer.

### Retningslinjer for styrearbeid

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



## Vedlikehold og påkostninger utført i perioden

### Reparasjoner av maskiner i våre vaskerier mm

I løpet av 2022 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 Steinspranget 46 og det samme i Kvartsveien 14.

### Orientering om fusjon

Vårt rengjøringssselskap har vært igjennom en fusjon, selskapets nye navn er 4service Eir Renhold AS.

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

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

### Rensing av alle takrenner og nedløp

Alle takrenner og nedløp er rengjort i Steinspranget, Mellombølgen og Kvartsveien sommeren 2022.

## Større vedlikeholdsbehov fremover

### Inngått en ny 10 års vedlikeholdsplan/nøkkel med OBOS Prosjekt

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

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

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

Andre oppgaver og vurderinger utført i perioden

### Nye andelseiere i 2022

Vi fikk 48 nye andelseiere i vårt borettslag i løpet av 2022 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 2023 er på kr 225,- pr.mnd og den inngåtte avtalen finner dere på vibbo.no/rabben under «Temaer» og punktet «TV og internett».

### **Innføring av støtteordning ved skifte av varmtvannsbereder**

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

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

### **Bruk av høytrykksspyler på balkongene**

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

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

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

### **Påfyll av brannslukningsapparater samt utdeling av nye røykvarslere**

I løpet av sommeren har Norsk Brannvern stått for påfyll av våre Brannslukningsapparater og delt ut nye røykvarslere.

Styret vil påpeke at et stort antall andelseier ikke benyttet seg av denne muligheten og/eller ikke var mulig og nå selv om det var varslet med dato/tidspunkt dette skulle utføres.

### **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.

### **Nye leietakere i vårt forretningslokale i Steinspranget 52**

Rabben brl har inngått en leieavtale som ble signert den 03.09.2021 med H20 VVS Service AS og Oslo Elektro Installasjon AS.

### **Utsettelse av etablering av låsbare sykkelkur**

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



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

### **Økning av felleskostnadene med 25 % fra 01.01.2023**

Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 25 % fra 01.01.2023. Dette er i tråd med forventede kostnader for 2023.

Hvorfor øker vi felleskostnadene?

I tillegg til nedbetaling på lån, handler det i hovedsak om de økende prisene i samfunnet for øvrig. Utover den generelle prisveksten i samfunnet har styret mottatt varsler om prisøkninger langt høyere enn forventet fra blant annet forsikringsselskap og kommunen, og disse utgjør noen av de største utgiftspostene vi har.

I lys av de fortsatt store økningene av borettslagets kostnader på både renter, strøm, olje og en generell høy pris stigning på alle typer varer og tjenester, kan **ikke** styret se bort i fra at ytterligere økninger av felleskostnadene vil kunne skje i løpet av 2023.

### **Økning av brenseltillegget med 40 % fra 01.01.2023 for Steinspranget 66/68**

Bakgrunnen for endringen er de høye energiprisene vi har opplevd i 2022. Styret ser det som nødvendig å øke kategori 004 A konto oppvarming for å dekke opp de reelle kostnadene knyttet til energi.

Brenseltillegget har over tid ligget lavt pga. lave energipriser. Vi har nå fått svært høye energipriser i løpet av svært kort tid og disse skal dekkes av a konto innbetalingene.

Prinsippet er at inntektene skal være lik utgiftene. For å få til dette har styret vært nødt til å øke a konto beløpene med 40 % slik at inntekter og utgifter går tilnærmet i 0.

Dette innebærer en økning på kr.385,- pr.mnd for 2-roms leilighetene og kr.193,- pr.mnd for 1-roms leilighetene.

### **Økning av renter på våre banklån i perioden 28.01.2022 til 23.01.2023**

Borettslaget har flytende rente på sine lån i handelsbanken og styret er opptatt av hele tiden å sikre de beste rentevilkårene for å minimere kostnadene for andelseierne. Men fra den 28.01.2022 til 23.01.2023 har rentene økt fra 1,82 % til 3,97 %.

### **Utbygging av Bergkrystallen Torg**

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

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

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

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



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

### **Anvendelse av søppelsjaktrom**

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

### **Borettslagets grøntområde**

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

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

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

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

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

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

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

### **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 vært avholdt 2 loft – og kjeller ryddinger i perioden.

### **Generell informasjon til beboerne**

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

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

### **Andelseiers eget ansvar**

Som det fremgår av regnskapet, noter og årsberetning er styret ansvarlig for og



organiserer et ganske omfattende vedlikehold av borettslagets felles bygningsmasse og tekniske installasjoner. Det påhviler imidlertid også hver enkelt andelseier i borettslaget et stort ansvar for å holde egen leilighet og vår felles eiendom i god stand.

Innvendig må enhver beboer regelmessig sørge for å rense sluk på bad. Sluk på balkong må også renses og holdes rent og fritt fra fortetning jevnlig. Påfyllingsslanger og avløpslanger 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 avløpslanger senest etter 10 år, dersom slangene er av gummi.

### Vaktmestertjenesten

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

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

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

### Bestill nøkler 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](http://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 600,- 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. NB! Ved bestilling må det opplyses om leilighetsnummer(lnr.) som skal fremkomme på sylindere.

### Fellesvaskerier

Det er flere fellesvaskerier i borettslaget. Disse ligger i Kvartsveien 4, 6 og 14,



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

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

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

### Utleielokalet i Rabben borettslag

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

Reglement, utleievilkår og gjeldende priser finner du på vår hjemmeside [www.rabbenborettslag.no](http://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 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 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 calling anlegg.
- Med Aker Lås og Nøkkel AS for nøkkelsalg og sylindere mm
- Med Foss AS - Vaskeri og Storhusholdningsservice for reparasjoner av vaskemaskiner mm
- Med 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 4service Eir Rønhold AS for rengjøring av oppganger og vaskerier samt styrerom og vaktmesterkontor. Se oppslag på korktavlene i oppgangen på hvilken ukedag de vasker i din oppgang – Husk alltid å ta inn dørmatten på vaskedagen.
- Med Parkering Service AS for kontroll og håndheving av parkeringsbestemmelsene i henhold til borettslagets husordensregler.

Vi presiserer at all kontakt med ovennevnte selskaper som gjelder borettslaget sin eiendom eller anlegg skal gå via styret/vaktmester. Dersom det gjelder tv/bredbånd, 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](mailto:forsikring@obos.no)

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

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel fra kr. 6 000,- til kr. 10 000,-.

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

### **Innboforsikring**

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

### **Dyrehold i borettslaget**

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

Styret har også merket seg at det blir stadig flere hunder i borettslaget, uten at det er kommet søknader om dyrehold. Vi vil i den sammenheng minne om at dyrehold er søknadspliktig. Mer informasjon om søknadsprosess finner du på våre hjemmesider og/eller ved et besøk på vårt styrerom i Mellombølgen 147 annen hver mandag.

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

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

### **Parkering**

Borettslaget har 212 parkeringsplasser, som fordeles etter ventelister hos OBOS.

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

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



## Kabel-TV

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

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

Andelseiere i Rabben borettslag betaler i 2023 kr.225,- Inkl.mva pr.mnd for bredbånd til Telia Norge AS

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

## Kraftleveranse til selskapets fellesanlegg

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

## Avtale om oljeleveranse

Borettslaget er tilsluttet OBOS' avtale med Circle K Norge AS om levering av 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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

## Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

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

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

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

**Bruksoverlating (fremleie)**

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

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

**Forkjøpsrett**

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

**Brannsikringsutstyr**

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

**Kjellerboder**

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

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

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

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

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



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

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

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



### Større vedlikehold og rehabilitering

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

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

Reklamasjonstiden gjelder fra 19.12.2022, og gjelder i 5 år.

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

Reklamasjonstiden gjelder fra 03.11.2022, og gjelder i 5 år

Ferdigstillelse 22. desember av et komplett El Bil Ladeanlegg driftet av Elaway på alle våre parkeringsplasser.

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

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

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

2020 Det har blitt montert nye vaskemaskiner av typen Girbau HS 6008 i Kvartsveien 12 og Steinspranget 66/68. I tillegg er det montert en ny tørketrommel av typen Ipson 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  
Utskifting av samtlige lamper i oppgangene til LED lamper  
Montert ny sentrifuge og tørketrommel i mellombølgen 155  
Installering av bevegelsessensorer for lysene i vaskeriene
- 2013 Utbedring av øvre del av gavlvegger i enkelte lavblokker  
Installasjon av betalingsløsning i fellesvaskerier  
Bytte av lysarmatur mellom Mellombølgen og Kvartsveien  
Rivning av garasjeanlegg og opparbeidelse av oppstillingsplasser  
Utbedring av stikkvei i mellombølgen og parkeringsplasser  
Bygging av ny redskapsgarasje til vaktmestertjenesten
- 2012 Maling av kjellere  
Utskifting av inngangsdører og dører til tekniske rom  
Oppussing av toalett i utleielokale  
Utskifting av alle røykvarslere og brannslukningsapparat
- 2011 Våtroms rehabilitering  
Totalrehabilitering av bad med oppstart i august 2011, ferdigstilt 13.08.2013 og garantiperiode utløper 13.08.18  
Utredning av Parkeringsmuligheter.  
Montert varmekabler i takrenner i alle punktblokker.  
Tredeling og fjerning av krattskog i hele borettslaget innenfor egen tomtegrense.  
Etablering av standplass for avfallscontainer v/ss.46. Modernisering av elektrokjelen samt etterisolering av en del punkter i fyrrommet i ss.66/68.  
Kjøp av ny gressklipper (Kubota F 2880).  
Utskifting av alle søppelskur dører.  
Beskjæring av 33 frukt trær.  
Pusset opp utleielokalet i mellombølgen 147



- Utarbeidet HMS internkontrollbok med prosedyrer og rutiner ifbm helse, miljø og sikkerhet.
- 2010 Utskifting av låssystem til fellesarealer.  
Oppgradering av lekeplass.  
Utskifting av røyklukeavtrekk i trapperommene i Mellombølgen 145, Steinspranget 44 – 48 og Kvartsveien 1 – 11.  
Gjennomgått og reparert alle stakeluker i kjellerne.  
Pusset opp utleielokale.  
2009 Opparbeidet 23 nye parkeringsplasser.
- 2008 Foretatt asbestsanering i alle kjellere samt fyrrommet i Steinspranget 66/68.  
Rehabilitering av spillvannsledninger i hele borettslaget. Montert opp grillplass bak mellombølgen 153/155. Installert innbruddsalarm anlegg på styrerommet.
- 2007 Etablert web/hjemmesider (juni) [www.rabb1.no](http://www.rabb1.no).  
Nye Postkasser i Steinspranget 66/68 (alle har nå nye postkasser).  
Oppgradering av utearealet/grøntanlegget med nye planter etc.  
Kartlegging av asbest i våre kjellere og fyrrommet.  
Rengjøring av ventilasjonskanaler/anlegg.  
Nytt brannvannanlegg i Steinspranget 66/68.  
Pusset opp/oppgradert styrerommet.
- 2006 Alle oppganger pusset opp. Nye postkasser også monteret.  
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 Rehabiliteret alle elektriske anlegg.  
Montert nye motor varmere på alle parkeringsplasser.  
Nytt kabelanlegg for TV også tilrettelagt for telefoni og internett.
- 1996 Skiftet ut 3 vaskemaskiner.
- 1995 Montert energisparende utelamper.
- 1992 - 1993 Etterisolert blokker og forblendet med teglstein, samt nye balkonger m/utebod. Fullført utskifting av tak belegg.



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

1988-1992 Skiftet takplater på en del av blokkene.

1987-1988 Rehabilitering av heiser i 66/68.

1985/86 Skiftet vinduer og balkongdører samt utgangsdører.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er omtrent som budsjettert.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i periodisering noe lavere kostnader til Front (rehabilitering av fasade) mindre personalkostnader og noe mindre kostnader til generelt vedlikehold.

Finanskostnader er omtrent som budsjettert.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det innbetalt kr 60 000 på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler kr 6 839 128 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 millioner til større vedlikehold som omfatter slutfaktura til Front (ca 1,5 million) og 1,5 millioner som er satt av til utbedring av murstein. For øvrig er det satt av 2,7 millioner til generelt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rabben Borettslag.

### Lån

Rabben Borettslag har tre lån i Handelsbanken. Det ene har en gjenværende hovedstol på 59,2 millioner (IN-lån) med en flytende rente på 3,9%. Det andre har en gjenværende hovedstol på 20,8 millioner, med en rente på 3,9%. Og det tredje har en hovedstol på 21,9 millioner, med rente på 3,9%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2023 er beregnet til kr 397 152 inkl. mva. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på 25 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Rabben Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rabben Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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



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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 30. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>4 695 977</b>	<b>4 301 340</b>	<b>4 695 977</b>	<b>6 839 128</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-16 665 814	4 268 850	-20 016 000	431 400
Tilbakeføring av avskrivning	15	198 263	206 775	375 000	200 000
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	15	0	-54 999	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	15	0	55 000	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-573 750	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	22 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-3 326 591	-3 507 240	-4 444 000	-3 934 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-60 000	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-2 707	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>2 143 151</b>	<b>394 636</b>	<b>-24 085 000</b>	<b>-3 302 600</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>6 839 128</b>	<b>4 695 976</b>	<b>-19 389 023</b>	<b>3 536 528</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		11 051 595	5 900 556		
Kortsiktig gjeld		-4 212 467	-1 204 580		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>6 839 128</b>	<b>4 695 976</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		3 882 641	3 533 108	3 567 504	4 018 440
Innkrevde felleskostnader	2	15 638 191	14 140 737	15 551 496	19 261 560
Innbetalinger		83 868	6 000	0	0
Antenneanlegg		0	0	80 000	85 000
Salg anleggsmidler		0	54 999	0	0
Andre inntekter	3	93 500	229 990	25 000	25 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>19 698 200</b>	<b>17 964 834</b>	<b>19 224 000</b>	<b>23 390 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-787 056	-1 579 861	-2 070 000	-2 071 000
Styrehonorar	5	-650 000	-588 350	-650 000	-650 000
Avskrivninger	15	-198 263	-206 775	-375 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-22 125	-18 745	-17 000	-20 000
Andre honorarer		-100 000	0	-100 000	0
Forretningsførerhonorar		-381 145	-371 850	-381 000	-400 000
Konsulenthonorar	7	-77 251	-408 479	-130 000	-130 000
Kontingenter		-101 600	-101 100	-101 000	-101 000
Drift og vedlikehold	8	-23 025 849	-1 049 457	-24 760 000	-5 760 000
Forsikringer		-694 693	-703 377	-765 000	-769 000
Festeavgift		-9 416	-4 524	-5 000	-10 000
Kommunale avgifter	9	-3 502 199	-3 430 568	-3 508 000	-4 216 000
Parkeringsplasser el	10	186	0	0	0
Kostnader brl tomme p-plasser		-1 950	0	0	0
Energi/fyring		-570 125	-681 597	-500 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 413 152	-2 292 192	-2 384 000	-2 686 000
Andre driftskostnader	11	-1 726 469	-1 002 001	-1 277 000	-1 390 600
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-34 261 108</b>	<b>-12 438 876</b>	<b>-37 023 000</b>	<b>-19 103 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-14 562 908</b>	<b>5 525 958</b>	<b>-17 799 000</b>	<b>4 286 400</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		60 000	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-14 502 908</b>	<b>5 525 958</b>	<b>-17 799 000</b>	<b>4 286 400</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	32 590	3 686	0	0
Finanskostnader	13	-2 195 496	-1 260 794	-2 217 000	-3 855 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 162 906</b>	<b>-1 257 108</b>	<b>-2 217 000</b>	<b>-3 855 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-16 665 814</b>	<b>4 268 850</b>	<b>-20 016 000</b>	<b>431 400</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	4 268 850		
Fra annen egenkapital		-16 665 814	0		



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

#### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	72 051 315	72 051 315
Tomt		6 217 130	6 217 130
Andre varige driftsmidler	15	2 021 513	2 219 776
Miljøbankkonto, øremerket		543 039	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>80 832 997</b>	<b>80 488 221</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		70	10 070
Forskuddsbetalte kostnader		694 149	582 588
Andre kortsiktige fordringer	16	128 324	14 787
Energiavregning	22	383 571	171 722
Driftskonto OBOS-banken		7 318 223	3 133 714
Skattetrekkskonto OBOS-banken		45 913	50 301
Sparekonto OBOS-banken		2 337 129	1 836 191
Innestående i andre banker		144 216	101 183
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>11 051 595</b>	<b>5 900 556</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>91 884 592</b>	<b>86 388 777</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 503 * 100		50 300	50 300
Annen egenkapital	17	-18 044 969	-1 379 155
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-17 994 669</b>	<b>-1 328 855</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	102 516 461	83 903 052
Borettsinnskudd	19	2 610 000	2 610 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	540 332	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>105 666 793</b>	<b>86 513 052</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		3 442 610	259 346
Skyldige offentlige avgifter	21	67 944	82 739



24

Rabben Borettslag

Påløpte renter		312 335	116 369
Påløpte avdrag		285 756	287 004
Annen kortsiktig gjeld	23	103 822	459 121
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>4 212 467</b>	<b>1 204 580</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>91 884 592</b>	<b>86 388 777</b>
Pantstillelse	24	126 708 300	104 708 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.03.2023

Styret i Rabben Borettslag

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

Christian Olsson /s/ Jarl Hole /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 inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

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

Felleskostnader	14 879 016
Parkering	423 105
Forretningslokale	162 188
Fremleie tillegg	137 592
Strøm	48 000
Leietillegg påbygg	4 308
Eiendomsskatt	392
Strøm bod	204
Kapitalkostnader på IN-lån	3 736 449
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	146 192
Overført til kapitalkostnader	-3 882 641
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>15 654 805</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Forretningslokale	-11 509
Parkering	-3 105
Strøm	-2 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>15 638 191</b>

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

Automatpenger	31 300
Vaskerikort	15 100
Nøkler	47 100
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>93 500</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-909 927
Overtid	-48 673
Påløpte feriepenger	-103 822
Arbeidsgiveravgift	-208 629
Pensjonskostnader innskudd	-19 832
AFP-pensjon	-22 848
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-817
Yrkesskadeforsikring	-7 821
Refusjon sykepenger	541 178
Bedriftshelsetjeneste	-5 865
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-787 056</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 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 2021/2022, og er på kr 650 000.

Andre honorarer på kr 100 000,- gjelder vedtatt honorar til byggekomiteen.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 183, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 125.

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

Juridisk bistand	-12 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-64 501
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-77 251</b>

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

Prosjektledelse	-1 275 550
Hovedentreprenør I, Front Entreprenør	-15 802 341
Hovedentreprenør II, Tronslien	-1 279 382
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-18 357 273</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-198 629
Drift/vedlikehold VVS	-138 847
Drift/vedlikehold elektro	-157 760
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-448 328
Drift/vedlikehold heisanlegg	-183 756
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-14 021
Drift/vedlikehold brannsikring	-307 319
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-157 881
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 987 744
Egenandel forsikring	-34 292
Kostnader dugnader	-40 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-23 025 849</b>

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

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

Eiendomsskatt	-395
Vann- og avløpsavgift	-2 495 381
Feieavgift	-8 978
Renovasjonsavgift	-997 446
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 502 199</b>

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

Elektrisk energi	186
<b>SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER</b>	<b>186</b>
<hr/>	
<b>SUM PARKERINGSPLASSER</b>	<b>186</b>

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

Container	-141 909
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 320
Driftsmateriell	-8 878
Lyspærer og sikringer	-8 282
Vaktmestertjenester	-508 783
Renhold ved firmaer	-759 448
Snørydding	-8 500
Andre fremmede tjenester	-44 732
Kontor- og datarekvisita	-2 614
Trykksaker	-49 547
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 149
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-14 506
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 183
Andre kontorkostnader	-71 624
Telefon, annet	-8 209
Porto	-1 700
Drivstoff biler, maskiner osv.	-16 483
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-28 665
Bank- og kortgebyr	-3 631
Velferdskostnader	-30 306
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 726 469</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 640
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 950
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>32 590</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-512 572
Renter og gebyr på lån i HANBA4	-227 542
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 455 382
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 195 496</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.159/bnr.136

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1093.

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2021	573 750	
Avskrevet tidligere	-81 964	
Avskrevet i år	-81 964	409 822
Laser		
Tilgang 2016	49 636	
Avskrevet tidligere	-49 635	1
Sentrifuge		
Tilgang 2015	34 888	
Avskrevet tidligere	-34 887	1
Snøfreser		
Tilgang 2006	55 069	
Avskrevet tidligere	-55 067	2
Traktor nr. 5		
Tilgang 2014	1 199 551	
Avskrevet tidligere	-1 199 550	1
Vaskemaskin		
Tilgang 2016	43 775	
Avskrevet tidligere	-43 774	1
Datautstyr		
Tilgang 2018	24 377	
Avskrevet tidligere	-15 032	
Avskrevet i år	-4 875	4 469
Tørketrommel		
Tilgang 2019	22 300	
Avskrevet tidligere	-11 150	



30

Rabben Borettslag

Avskrevet i år	-4 460	6 690
Avfallsanlegg		
Tilgang 2014	1 750 000	
Avskrevet tidligere	-560 000	
Avskrevet i år	-70 000	1 120 000
Garasjer vaktmestere		
Tilgang 2006	924 089	
Avskrevet tidligere	-406 599	
Avskrevet i år	-36 964	480 526
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>2 021 513</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-198 263</b>

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	55 724
Sykepenger	72 600
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>128 324</b>

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-18 461 243
Egenkapital fra IN tidligere	474 716
Egenkapital fra IN 2022	60 000
Reduksjon EK fra IN	-118 442
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-18 044 969</b>

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

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

**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.

Selskapet øker felleskostnadene med 25% fra 01.01.23.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017 -24 530 000

Nedbetalt tidligere 2 682 547

Nedbetalt i år 846 932

-21 000 521

Handelsbanken

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022 -10 000 000

Nedbetalt tidligere 10 000 000

Nedbetalt i år -21 947 600

-21 947 600

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,65 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2011 -77 052 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 14 521 685

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 2 427 259

Nedbetalt tidligere, IN 474 716

Nedbetalt i år, IN 60 000

-59 568 340

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-102 516 461****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd -2 611 500

Korrigert innskudd 2001 1 500

**SUM BORETTINNSKUDD -2 610 000****NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -540 332

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -540 332****NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -45 913

Skyldig arbeidsgiveravgift -22 031

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -67 944**

**NOTE: 22****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-554 112
----------------------------------	----------

<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-554 112</b>
-----------------------	-----------------

**KOSTNADER**

Avregning tidligere år	241 196
------------------------	---------

Administrasjon	3 960
----------------	-------

Strøm	692 527
-------	---------

<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>937 683</b>
----------------------	----------------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>383 571</b>
----------------------------	----------------

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

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

**NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-103 822
-------------	----------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-103 822</b>
-----------------------------------	-----------------

**NOTE: 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

Pantelån	102 516 461
----------	-------------

Påløpte avdrag	285 756
----------------	---------

Beregnete IN-forpliktelses	416 274
----------------------------	---------

<b>TOTALT</b>	<b>105 828 491</b>
---------------	--------------------

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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

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

<b>TOTALT</b>	<b>78 268 445</b>
---------------	-------------------



## HUSORDENSREGLER for RABBEN BORETTSLAG

Org.nr 948776812

Sist endret på ordinær generalforsamling 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 15. mai 2013. Endringer kan kun skje ved generalforsamlingsvedtak.

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

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

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

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

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

## §2 - dyrehold:

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

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



6. Nye andelseiere som allerede har husdyr plikter å melde fra om dette til borettslaget ved kjøp av leilighet og søke på lik linje som andre andelseiere, slik at borettslaget vet hvem som holder husdyr.
7. Det er ikke lov til å holde mer enn en hund 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 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, 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;  
mandag–fredag: Kl.08–11, 11–14, 14–17, 17–20. 3 timer pr. vasketid.  
lørdager: 09–12, 12–15, 15–18. 3 timer pr vasketid.  
2.1. I Høyblokka er vaskeritidene derimot slik:  
mandag-fredag: kl. 08-10, 10-12, 12-14, 14-16, 16-18, 18-20. 2 timer pr. vasketid.  
lørdager: 09-12, 12-15, 15-18. 3 timer pr vasketid.
3. Hvis vasketiden ikke er påbegynt en time etter fastsatt tid, kan andre benytte seg av vasketiden.
4. Tøy som ikke er tatt ned til fastsatt til vil bli fjernet.
5. Alle som bruker vaskeriene plikter å rydde opp etter seg, dvs. tørker opp vaskepulver/tøymykner og vasker gulv om dette blir tilgriset.
6. Tørkebåsene er reservert for banking og lufting av matter, tepper og tøy.



7. Tørkebåsene kan anvendes hver dag fra klokken 8 til kl 20 på hverdager og fra klokken 9 til klokken 18 på lørdager. Søndager, bevegelige helligdager og høytidsdager er tørkebåsene stengt.
8. Tørkebåsene skal holdes lukket når de ikke er i bruk.
9. Det er ikke tillatt å anvende fellesvaskeriene uten gyldig vaskekort.
10. Det er ikke tillatt å bruke de øvrige maskinene i fellesvaskeriene uten først å ha betalt for vask av tøy.
11. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets andelseiere.
12. Det er ikke tillatt å vaske mopper, gulvtepper eller annet uegnet tøy etc. i borettslagets vaskerier.

#### **§7- bruksoverlating**

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

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

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

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

1. Andelseier må selv sørge for forsikring av møbler og løsøre i sin leilighet, i loft og kjellerboder, i sportsrom, samt for tøy som befinner seg i fellesvaskeri. (innboforsikring). Dessuten må forsikringen gjelde elektriske apparater, vann og avløpsutstyr i leiligheten.
2. Andelseier er ansvarlig for det indre vedlikehold av leiligheten ifølge borettslagets vedtekter 5 – 1 andelseiernes vedlikeholdsplikt.
3. Andelseier må til enhver tid påse at sluket i badegulvet er åpent. Ved tilstopping vil vann trenge ned i taket på underliggende baderom. Slik skade må dekkes i sin helhet av den som forvolder skaden.
4. tiltak for å hindre/sikre en evt. vannlekkasje.



5. Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre, skal vedkommende foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller vedkommende andelseier ikke sin vedlikeholdsplikt eller at skader som en er pliktig å utbedre ikke blir utbedret, kan borettslaget la arbeidet utføres på vedkommende andelseiers regning og kreve erstatning.
6. Andelseier må til enhver tid påse at alle lufterventiler er åpne av hensyn til balansen i blokkens ventilasjonssystem og de fukt og helseproblemer samt sopp og råteskader som kan oppstå mm, og disse må aldri bygges igjen eller stenges/tildekkes ved ombygging av kjøkken og andre rom eller ved senkning av tak. Det er ikke lov å montere kjøkkenventilator med utlufing gjennom lufteluke på kjøkken, da dette har negativ innvirkning på trekk i pipeløp. Kjøkkenventilator monteres med kullfilter og luften føres ut i rommet. Det ovennevnte gjelder også for ventilasjonen på badet.
7. På egen bekostning kan andelseier skifte ut fast inventar, for eksempel kjøkkeninnredning, panelovner, fyringsovner, VVS-utstyr og lignende. Forutsetningen er at det nye utstyret fyller funksjonen til det gamle. Ved fraflytting kan andelseier ikke ta med seg noe av det nymonterte utstyret. Delevegger, som ikke er bærevegger, kan etter styrets godkjenning fjernes eller flyttes.
8. Alle skader som antas å kunne bli dekket av borettslagets forsikring skal meldes til borettslagets driftsleder eller styret, før avtale om reparasjon eller bestilling av nytt utstyr gjøres. Blir ikke dette gjort, kan andelseier miste retten til å kreve erstatning fra borettslaget og dets forsikringsselskap. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
9. Ved overdragelse av leiligheten skal tilstandsrapport/takst for leiligheten tilsendes styret i borettslaget sammen med søknad om å overta andelen. For våtrom dvs. rom der vann er tilført, og i de tilfeller det ikke er utarbeidet en slik tilstandsrapport/takst, eller utført noen form for godkjent rehabilitering av våtrom, skal dette anføres i salgspapirene og styret skal informeres.
10. Rensing av sluk og avløpsrør på balkong er andelseiers ansvar og må foretas jevnlig, for å unngå fortetning.
11. Alle andelseiere har renholdsplikt i fellesrom (loft og kjeller samt i alle våre vaskerier).
12. Alle innvendige forandringer av leiligheten eller dens utstyr må utføres i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og må godkjennes av styret på forhånd. Alle relevante dokumenter som mottas fra plan -og bygningsetaten og andre aktører/fagpersoner samt tegninger mm må vedlegges søknaden til styret før arbeidene starter. Ferdigattester mm sendes styret når arbeidene er avsluttet. Se spesielt borettslagets vedtekter 4-3 Bygningsmessige arbeider



**§9 - brannsikring.**

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

**§10 – utleielokale**

1. All bruk av lokalet skal skje etter avtale med Rabben borettslag ved styret.
2. Lokalet er egnet for inntil 20 personer.
3. Ved flere leiesøknader for samme tidsrom vil andelseiere vil prioritert.
4. Fra og med fredag kl. 17:00 til og med søndag samt høytidsdager er utleie forbeholdt andelseiere.
5. Leietaker skal gjøre seg kjent med branninstruksen som er oppslått i lokalet.
6. Hvis arrangement må avlyses av årsaker som er borettslagets ansvar, refunderes forhåndsbetalt beløp. Borettslaget påtar seg ikke ytterligere erstatningsansvar.
7. Rabben borettslag står ikke ansvarlig for leietakers eiendeler eller gjenglemte ting.
8. Leietaker er ansvarlig for at arrangement gjennomføres på en slik måte at hus og inventar ikke blir skadet. Leier er erstatningsansvarlig for svinn og skader i forbindelse med arrangement. Svinn og skader skal rapporteres til styret samtidig med tilbakelevering av nøkkel.
9. Nøkler til lokalet fås hos styret
10. Aktivitetene i lokalet skal ikke være til sjenanse for naboene. Vis hensyn når det gjelder støynivå. Arrangement kan holdes i tidsrommet kl. 09:00 – 01:00. Vanlige husordensregler gjelder; det vil si at det skal være ro etter kl. 23.
11. Røykeloven gjelder, dvs. ingen røyking tillatt i lokalet.
12. Det er ikke tillatt å fjerne utstyr fra lokalet. Leietaker er erstatningspliktig for utstyr som er forsvunnet.
13. Lokalet skal være ryddet og låst ved leietidens utløp det vil si:
  - 13.1. Oppvasken skal skylles, settes i oppvaskmaskin, og settes på plass i skap etter oppvask
  - 13.2. Kjøleskap tømmes
  - 13.3. Bord, stoler, benkeplater vaskes og tørkes av
  - 13.4. Stoler settes opp ned på bordene
  - 13.5. Gulv støvsuges og/eller vaskes
  - 13.6. All søppel inne og foran ytterdør fjernes av leietaker og has i svarte søppelsekker og tas med, papir puttes i papircontainere.
  - 13.7. Glass puttes i glasscontainer ved Bergkrystallen T-banestasjon.
  - 13.8. Alle lys slås av, vinduer lukkes og utvendig dør låses



14. Etter endt leie leveres nøkkel tilbake samme sted senest første ordinære arbeidsdag etter leie, med mindre annet er særskilt avtalt.

## §11 – uteareal og tilhørende forhold

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

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

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

## §13 - retningslinjer for opprykk til ledig leilighet

Opplysninger gis ved henvendelse til OBOS.



**§14 – våpen**

All bruk av våpen er strengt forbudt.

**§15 – ansvar og erstatningsansvar**

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

**§16 – kommunikasjon med styret**

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

**§17- ikrafttredelse**

Disse husordensreglene trer i kraft 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 tilfeller avgjør styret etter forhandling  
med partene hvorvidt en klage er berettiget.



---

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

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

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

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

---

#### Styrets tillatelse/avslag

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

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

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

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

.....



Oslo, den

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

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

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

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



## Vedtekter

for Rabben borettslag org nr 948776812  
Sist endret på ordinær generalforsamling 18.05.22.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

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

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

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

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

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

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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



### 3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

### 3-4 Rettsovergang til nærstående

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

## 4. Borett og overlating av bruk

### 4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### 4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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



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

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

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

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

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

(10) 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 boligen.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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



### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

### **9-5 Møterett**

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

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.



## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

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

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

### 10-2 Taushetsplikt

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

### 10-3 Mindretallsvern

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

### 11-2 Forholdet til borettslovene

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





## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 10.05.23

**Selskapsnummer:** 82 **Selskapsnavn:** Rabben Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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