



Årsmøte 2022

0082 Rabben Borettslag

Til andelseierne i Rabben Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 18.mai 2022 kl. 18.30 i Storstua.
(Mellombølgen 45 2.etg - Blåfjellet brl.)**

Det vil som vanlig bli servert kaffe/te, brus og noe å bite i fra kl.18.00.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Rabben Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Rabben Borettslag avholdes onsdag 18.mai 2022
kl. 18.30 i Storstua. (Mellombølgen 45 2.etg - Blåfjellet brl.)**

Det vil som vanlig bli servert kaffe/te, brus og noe å bite i fra kl.18.00.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Byggekomite

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling
- B) Forslag fra Hans Øyvind Nilsen, årlig flagging i borettslaget under Pride.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 delegerte med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av velferdskomité for 1 år

Oslo, 19.04.2022
Styret i Rabben Borettslag

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

Dag Odvar Nygaard /s/ Christian Olsson /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

STYRETS ARBEID OG GENERELL INFORMASJON

Styrets arbeid

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

Styrets e post adresse er:

rabbenborettslag@gmail.com

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

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

Siden forrige årsmøte/generalforsamling (som ble avholdt digitalt grunnet Covid-19), har styret avholdt 15 styremøter. Styret har videre i 2021 behandlet 277 saker mot 240 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 2021 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 Mellombølgen 68 og i tillegg er det kjøpt inn 1 ny tørketrommel av typen Jako T201 i Kvartsveien 14 som er montert på nytt stativ.

Nytt rengjøringsfirma Royal Renhold AS fra 01.01.2022

Den tidligere avtalen med Økonomiske Løsninger ble sagt opp med virkning fra 31.12.2021 og erstattet av en avtale med Royal Renhold AS.

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

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

Større vedlikeholdsbehov fremover

Inngått en ny 10 års vedlikeholdsnøkkel/plan med OBOS Prosjekt

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

I 2022 vil borettslaget måtte utføre full rehabilitering av fasade, betongreparasjoner av balkonger, vurdere nye balkongfronter og rekkverk innenfor lovmessige krav på høyde for balkonger, kontroll og vurdere utbedring av teglgavler mm i Steinspranget 66/68 (Høyblokka) da dette er første prioritet i OBOS Prosjekt og Rabben borettslag sin vedlikeholdsplan/nøkkel pga store skader som det haster med å få utbedret. Utover dette kan det se ut som vi også må gjøre enkelte utbedringer på taket.

I tillegg kommer EL – Bil parkeringsplass prosjektet (alle parkeringsplassene i borettslaget bygges om til el – bil parkeringsplasser) Samt utbedringer av diverse murer langs fortauene i borettslaget.

Disse prosjektene vil være svært kostnadskrevenne og styret ser foreløpig for seg ett låneopptak på rundt kr 22 millioner, og styret tror prosjektet «høyblokka» alene vil utgjøre rundt 17-18 millioner.

På grunnlag av det overnevnte har styret valgt å utsette etablering av låsbare sykkelkur inntil videre, men håper å ha dette på plass i løpet 2023.

Andre større og kostnadskrevenne 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 Kwartsveien 10 – 14 planlegges også utført i løpet av 5 – 10 års periode.

Andre oppgaver og vurderinger utført i perioden

Nye andelseiere i 2021

Vi fikk 44 nye andelseiere i vårt borettslag i løpet av 2021 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 2022 er på

kr.159,- pr.mnd og den nye inngåtte avtalen finner dere på vår epostadresse: vibbo.no/rabben under «Temaer» og punktet «TV og internett».

Innføring av støtteordning ved skifte av 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.

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 all 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.

Nye eller rehabilitering av gamle murer i borettslaget

Vi kommer til å montere opp nye murer langs våre fortauer spesielt muren som går mellom Mellombølgen 147 til 155 og eller rehabilitere noen av dem, da de er i ferd med å rase ut mot fortauet.

Dette vil bli utført i løpet av 2022.

Rabben brl og Elaway (tidligere Ladeklar) har inngått en avtale om ett komplett ladeanlegg på alle våre 212 parkeringsplasser.

Borettslaget har inngått en avtale om EL – Bil infrastruktur på alle våre 212 parkeringsplasser og avtalen ble signert den 7.mars 2022.

Informasjon på løsningen som er valgt er sendt ut til alle våre andelseiere. I tillegg ble det avholdt et informasjonsmøte den 06.04.2022 i «Storstua» i Blåfjellet brl.

Ferdigstillelse av parkeringsplassene er forventet slutført i løpet av juli måned 2022.

Styret har i den sammenheng søkt Oslo kommune om støtte til etablering av infrastruktur og fått innvilget støtte på inntil 20 % av samlet kostnad.

Utsettelse av etablering av låsbare elsykkelskur

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.

På grunn av en ikke planlagt rehabilitering, men en helt nødvendig rehabilitering av Steinspranget 66/68 (høyblokka) samt vårt EL – Bil prosjekt i 2022, så har styret valgt å utsette en eventuell etablering av låsbare elsykkelskur noe frem i tid.

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

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

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

Kopi av brevet er også sendt til OBOS.

Økning av felleskostnadene med 10 % fra 01.01.2022

Bakgrunnen for endringen er at borettslaget vil være nødt til å ta opp et nytt lån i størrelsesorden rundt 22 millioner i forbindelse med omfattende rehabilitering av fasade, balkonger mm i Steinspranget 66/68 (høyblokka) samt det lovpålagte el – bilparkerings prosjektet. I tillegg har kommunen varslet en 4,5 % økning i vann – og avløpsavgiften og forsikringselskapene ser for seg en økning på ca 9 % på forsikringspremien. Den generelle konsumprisindeksen (KPI) (desember 2020 – desember 2021) er på 5,3 %.

Utover det overnevnte:

- For å ha midler til å gjennomføre større pågående vedlikehold av utearealene og andre større prosjekter mm i de kommende årene uten å ta opp unødvendige store lån
- Styret ønsker å holde borettslagets økonomi forutsigbar og sunn, og er av den oppfatning at en slik økning er påkrevd.

Med bakgrunn i det overnevnte har styret vedtatt å øke felleskostnadene med 10 % fra 01.01.2022. Dette innebærer en husleieøkning i størrelsesorden kr.148,- til kr.453,- pr. måned, avhengig av leilighet/fordelingsnøkkel.

I lys av de fortsatt store økningene av borettslagets kostnader på både 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 2022.

Økning av brenselstillegget med 28 % fra 01.01.2022 for Steinspranget 66/68

Bakgrunnen for endringen er de høye energiprisene vi har opplevd i 2021. Styret ser det som nødvendig å øke kategori 004 A konto oppvarming for å dekke opp de reelle kostnadene knyttet til energi.

Dette innebærer en økning på kr.208,- pr.mnd for 2-roms leilighetene og kr.104,- pr.mnd for 1-roms leilighetene.

Økning av rentene på våre banklån fra 28.01.2022

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 øker rentene på begge våre lån fra 1,5 % til 1,82 %.

Rabben brl mottok den 03.03.2022 et nabovarsel ifbm utbygging av Bergkrystallen Torg

Nabovarslet omhandlet en søknad fra LINK Arkitektur as avd. Oslo ifbm deres planer om utbygging av Bergkrystallen Torg som de ønsker en rekke dispensasjoner og endringer av det opprinnelige vedtak fattet av Bystyret den 27.02.2019 om utbygging av T banetomten på Bergkrystallen.

Bystyrets vedtak gikk ut på at utbyggingen skulle være strøkstilpasset og der byggehøydene ikke skulle være høyere enn 5 etasjers bebyggelse.

Slik det ser ut av de dispensasjonene LINK Arkitektur as avd Oslo ber om, hvis de blir vedtatt, endres de opprinnelige forutsettingene for utbyggingen.

F.eks vil en av konsekvensene av at dispensasjonene blir innvilget bli at byggene blir 2,1 meter høyere enn i det opprinnelige vedtaket av 27.02.2019 fra Bystyret.

Ifbm denne utbyggingen så vil bussene miste sin snuplass ved Narvesen. For å løse dette problemet vil bussene kjøre i en «sløyfe» via Glimmerveien, Feltspatveien og Mellombølgen med stoppested ved torget. Løsningen forutsetter at det skiltes med parkering forbudt langs deler av strekningen og spesielt i Feltspatveien.

Bergkrystallen Torg vil bestå av to boligbygg med til sammen 65 leiligheter med en næringsdel og utforming av nytt torg samt en barnehage/bygg.

Det ene bygget skal inneholde et mindre næringsareal og pauserom for sporveisansatte.

Torget skal tilrettelegges for opphold og sosial samling og skal bli et naturlig stoppested i området.

Det skal etableres en god og naturlig tilknytning mellom torget og T banestasjonen.

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.

I skrivende stund vites ikke videre fremdrift i dette prosjektet, men det er bedt om forhåndskonferanse ved arkitekt og Plan- og bygningsetaten (PBE). Søk på Mellombølgen 141 i PBE sin løsning for saksinnsyn for å abonnere på oppdateringer.

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 suppleringsskimming av bl.a. hekkplanter, trær mm.

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

OBOS Forsikring AS er en del av Tryg Forsikring

OBOS opprettet i 2007 OBOS Forsikring AS for å kunne være et markedskorrektiv og tilby gode forsikringsløsninger til boligselskapene. OBOS Forsikring AS er nå en 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 er 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

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

Andelseiers eget ansvar

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

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

Vaktmestertjenesten

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

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

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

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

Bestill nøkler og skilt på nettet og betal med kort

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

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

Følgende minimumskrav stilles til postkasseskilt:

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

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

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/dere på vår hjemmeside vibbo.no/rabben.

HMS- arbeid

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

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

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

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

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

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

Serviceavtaler

Det foreligger følgende løpende serviceavtaler;

- Med Kone A/S for service på heiser.
- Med Nokas AS for alarmberedskap ved heis stopp og lignende.
- Med AK Elektro AS for ombygging av våre Parkerings plasser til EL bil lading.
- Med Strømbergs – Plast AS for nedgravde avfallsbrønner.
- Med Transportsentralen Lillestrøm (TSL) for påfyll og bruk av Pynten brl sin silo av grus/sand/pukk.
- Med Nellemann Machinery AS for service av vaktmesternes maskinpark.
- Med Eik Multimaskin AS for service av vaktmesternes maskinpark.
- Med Vianor AS for reparasjon av dekk.
- Med Oslo Veggdyrkontroll A/S for bekjempelse av skadedyr.
- Med Avanti 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 Royal Renhold AS for rengjøring av oppganger og vaskerier samt styrerom og vaktmesterkontor. Se oppslag på korktavlene i oppgangen på hvilke ukedag de vasker i din oppgang – Husk alltid å ta inn dørmatten på vaskedagen.
- Med Parkering Service AS for kontroll og håndheving av parkeringsbestemmelsene i henhold til borettslagets husordensregler.

Vi presiserer at all kontakt med ovennevnte selskaper som gjelder borettslaget sin eiendom eller anlegg skal gå via styret/vaktmester. Dersom det gjelder tv/bredbånd, sylindere og nøkler til vasketavle eller klage på parkeringsbøter mv. kan Telia Norge AS, Roderik - Jako A/S og Parkering Service AS kontaktes direkte.

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

Elektronisk behandling av fakturaer

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

Søppeltømming

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

Forsikring av bygningsmassen

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

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 83 98, eller e-post:

forsikring@obos.no

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

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

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

Innboforsikring

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

Dyrehold i borettslaget

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

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

Det minnes forøvrig om at det er båndtvang i borettslaget – hele året.

Parkering

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

Ved ønske om parkeringsplass ta kontakt med OBOS avd. Oslo Øst på telefon: 23 16 51 00 (05) eller e postadresse: postmottak.tveita@obos.no

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

Kabel-TV

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

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

Andelseiere i Rabben borettslag betaler i 2022 kr.159,- Inkl.mva pr.mnd for bredbånd til Telia Norge AS

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

Kraftleveranse til selskapets fellesanlegg

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

Avtale om oljeleveranse

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

Energimerking

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Bruksoverlating (fremleie)

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

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

Forkjøpsrett

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt 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 luftepipene også er åpne hele tiden og fri for aviser, filler og lignende.

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

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

Tøy, sko, støvler, skøyter, stolseter, puter til utemøbler, osv. må ikke lagres i

kjellerbodene. Rå ved må ikke legges til tørk i kjellerbodene.

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

Utført rehabilitering, større vedlikehold og påkostninger

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

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

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

2018 Signert overtakelses protokoll datert 05.07.2018 for slutføring avtakrehabilitering/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 tilsammen 13 blokker).

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

Reklamasjonstiden gjelder fra 05.07.2018, og gjelder i 5 år.

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

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

Steinspranget 57 – 67 og 52 – 62

Kvartsveien 10 - 14

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

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

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

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

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

- 2014 Etablering av 14 avfallsbrønner/nedgravd avfallsanlegg
Utskifting av samtlige lamper i oppgangene til LED lamper
Montert ny sentrifuge og tørketrommel i mellombølgen 155
Installering av bevegesensorer 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 Kwartsveien
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 Kwartsveien 1 – 11.
Gjennomgått og reparert alle stakeluker i kjellerne.
Pusset opp utleielokale.
2009 Opparbeidet 23 nye parkeringsplasser.
- 2008 Foretatt asbestsanering i alle kjellere samt fyrrommet i Steinspranget 66/68.
Rehabilitering av spillvannsledninger i hele borettslaget. Montert opp
grillplass bak mellombølgen 153/155. Installert innbruddsalarm anlegg på
styrerommet.
- 2007 Etablert web/hjemmesider (juni) www.rabb1.no.
Nye Postkasser i Steinspranget 66/68 (alle har nå nye postkasser).
Oppgradering av utearealet/grøntanlegget med nye planter etc.
Kartlegging av asbest i våre kjellere og fyrrommet.
Rengjøring av ventilasjonskanaler/anlegg.

Nytt brannvannanlegg i Steinspranget 66/68.
Pusset opp/oppgradert styrerommet.

- 2006 Alle oppganger pusset opp. Nye postkasser også montert.
Skiftet ut dører til vaskeriene, loft, kjeller og rømningsveier via loft fra våre
loftsleiligheter til brannsikre dører.
Nye støttemurer St.sp 44 og MB/St.sp.
- 2005 Ny vaktmestergarasje oppført.
Alle vinduer og treflater i fasaden malt.
Alle vaskerier pusset opp.
Nytt belegg på balkonger i høyblokka.
- 2003 Ferdigstilt renovering av alle balkonger.
- 2002 Nytt port-telefonanlegg.
Nye balkongtak.
- 2001 Beslått piper.
- 1999 Rehabiliterert alle elektriske anlegg.
Montert nye motor varmere på alle parkeringsplasser.
Nytt kabelanlegg for TV også tilrettelagt for telefoni og internett.
- 1996 Skiftet ut 3 vaskemaskiner.
- 1995 Montert energisparende utelamper.
- 1992 - 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.

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Geir Jansen	Mellombølgen 147
Nestleder	Jarl Hole	Mellombølgen 76
Styremedlem	John Edward Nummedal Lausund	Midtåsen 55 B
Styremedlem	Dag Odvar Nygaard	Steinspranget 48
Styremedlem	Christian Olsson	Kvartsveien 14
Varamedlem	Marie Synnøve Hvistendahl	Kvartsveien 4
Varamedlem	Øyvind Skårland	Kvartsveien 4

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegerte

Jarl Hole	Mellombølgen 76
Geir Jansen	Mellombølgen 147

Varadelegerte

John Edward Nummedal Lausund	Midtåsen 55 B
Christian Olsson	Kvartsveien 14

Valgkomiteen

Borettslaget har ikke hatt valgkomite i denne perioden.

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Rabben Borettslag

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

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

Gårds- og bruksnummer:

159 136

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

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

Rabben Borettslag har 2 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 17 964 834.

Dette er 307 834 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter. Andre inntekter består i hovedsak av automatpenger, antenneleie, garanti, viderefakturering og salg av nøkler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 12 438 876.

Dette er 853 474 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre kostnader til generell drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 4 268 850 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen.

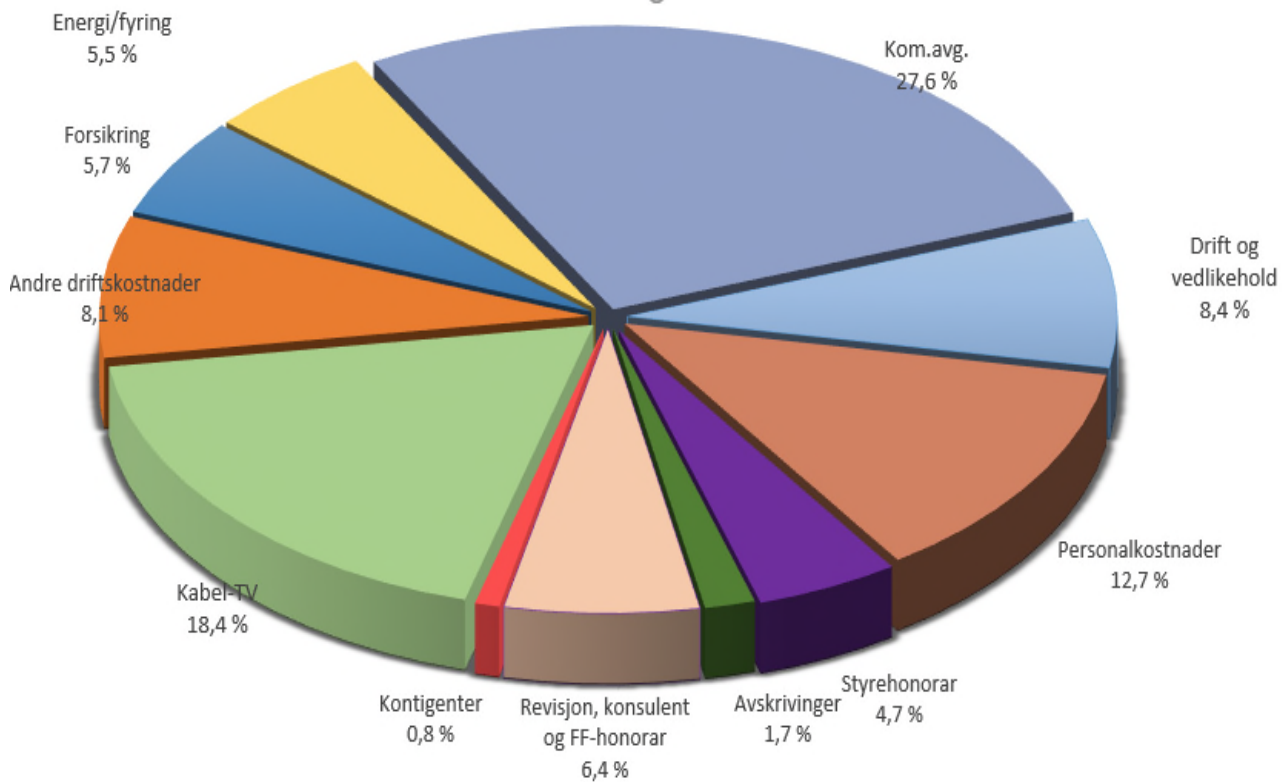
Årsresultat etter korrigerende for IN-innbetalinger er kr 4 268 850.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 4 695 977 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 22 500 000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av fasaden i Steinspranget 66/68 mm.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Vi har budsjettert med kr 750 000.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 765 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rabben Borettslag.

Lån

Rabben Borettslag har to lån i Handelsbanken. Det ene har en gjenværende hovedstol på 61,6 millioner (IN-lån) med en flytende rente på 1,82%. Det andre har en gjenværende hovedstol på 21,7 millioner, med en rente på 1,82%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2022 utgjør kr 381 144 inkl. mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 10 % fra 01.01.22. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Rabben Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Rabben Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 26. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 301 340	3 493 238	4 301 340	4 695 977
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 268 850	3 792 683	3 070 650	-20 016 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	206 775	310 995	375 000	375 000
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	14	-54 999	0	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	14	55 000	0	0	0
Tillegg for langsiktige lån		0	0	0	22 000 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-573 750	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-3 507 240	-3 295 576	-3 491 000	-4 444 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		394 636	808 102	-45 350	-2 085 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 695 976	4 301 340	4 255 990	2 610 977
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		5 900 556	5 245 327		
Kortsiktig gjeld		-1 204 580	-943 987		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 695 976	4 301 340		

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		3 533 108	3 647 311	3 534 228	3 567 504
Innkrevde felleskostnader	2	14 140 737	13 333 528	14 017 772	15 551 496
Innbetalinger		6 000	0	0	0
Antenneanlegg		0	79 646	80 000	80 000
Salg anleggsmidler		54 999	0	0	0
Andre inntekter	3	229 990	79 325	25 000	25 000
SUM DRIFTSINNEKTER		17 964 834	17 139 810	17 657 000	19 224 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 579 861	-1 438 864	-1 580 000	-2 070 000
Styrehonorar	5	-588 350	-588 350	-588 350	-650 000
Avskrivninger	14	-206 775	-310 995	-375 000	-375 000
Revisjonshonorar	6	-18 745	-16 295	-17 000	-17 000
Andre honorarer		0	0	0	-100 000
Forretningsførerhonorar		-371 850	-366 355	-372 000	-381 000
Konsulenthonorar	7	-408 479	-55 072	-340 000	-130 000
Kontingenter		-101 100	-100 600	-101 000	-101 000
Drift og vedlikehold	8	-1 049 457	-1 219 355	-1 956 000	-24 760 000
Forsikringer		-703 377	-696 630	-736 000	-765 000
Festeavgift		-4 524	0	0	-5 000
Kommunale avgifter	9	-3 430 568	-3 358 720	-3 393 000	-3 508 000
Parkeringsplasser		0	-15 893	-20 000	0
Energi/fyring		-681 597	-332 151	-420 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 292 192	-2 216 844	-2 272 000	-2 384 000
Andre driftskostnader	10	-1 002 001	-1 014 699	-1 122 000	-1 277 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-12 438 876	-11 730 821	-13 292 350	-37 023 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		5 525 958	5 408 989	4 364 650	-17 799 000
DRIFTSRESULTAT		5 525 958	5 408 989	4 364 650	-17 799 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 686	11 357	0	0
Finanskostnader	12	-1 260 794	-1 627 663	-1 294 000	-2 217 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 257 108	-1 616 306	-1 294 000	-2 217 000
ÅRSRESULTAT		4 268 850	3 792 683	3 070 650	-20 016 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 268 850	3 792 683		

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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	72 051 315	72 051 315
Tomt		6 217 130	6 217 130
Andre varige driftsmidler	14	2 219 776	1 852 802
SUM ANLEGGSMIDLER		80 488 221	80 121 247
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		10 070	70
Forskuddsbetalte kostnader		582 588	573 048
Andre kortsiktige fordringer	15	14 787	0
Energiavregning	20	171 722	0
Driftskonto OBOS-banken		3 133 714	2 859 393
Skattetrekkskonto OBOS-banken		50 301	43 023
Sparekonto OBOS-banken		1 836 191	1 668 610
Innestående i andre banker		101 183	101 183
SUM OMLØPSMIDLER		5 900 556	5 245 327
SUM EIENDELER		86 388 777	85 366 574
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 503 * 100		50 300	50 300
Annen egenkapital	16	-1 379 155	-5 648 005
SUM EGENKAPITAL		-1 328 855	-5 597 705
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	83 903 052	87 410 292
Borettsinnskudd	18	2 610 000	2 610 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		86 513 052	90 020 292
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		259 346	253 261
Skyldige offentlige avgifter	19	82 739	87 115
Påløpte renter		116 369	111 419
Påløpte avdrag		287 004	287 089
Energiavregning	20	0	76 395

Annen kortsiktig gjeld	21	459 121	128 708
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 204 580	943 987

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 388 777	85 366 574
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	22	104 708 300	104 708 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.04.2022
Styret i Rabben Borettslag

Geir Jansen /s/ John E. Nummedal Lausund /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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes 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	13 452 140
Parkering	379 800
Fremleie tillegg	132 936
Strøm	115 000
Forretningslokale	71 810
Leietillegg påbygg	4 308
Strøm bod	204
Kapitalkostnader på IN-lån	3 525 441
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	7 667
Overført til kapitalkostnader	-3 533 108
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 156 198

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-11 461
Strøm	-2 500
Parkering	-1 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 140 737

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	27 600
Antenneleie	81 006
Videre fakturering	30 184
Garanti	75 000
Nøkler	16 200
SUM ANDRE INNTEKTER	229 990

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 178 396
Ordinær lønn, vikarer	-6 930
Overtid	-74 379
Annen lønn, ikke feriepenge	-10 000
Påløpte feriepenge	-156 864
Fri bil, tlf etc.	-572
Arbeidsgiveravgift	-269 899
Pensjonskostnader innskudd	-26 292
AFP-pensjon	-26 549
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 106
Yrkesskadeforsikring	3 159
Refusjon sykepenge	179 012
Bedriftshelsetjeneste	-5 654
Arbeidsklær	-5 391
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 579 861

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2,5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 588 350.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 745.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-64 500
OBOS Prosjekt AS	-297 417
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-46 563
SUM KONSULENTHONORAR	-408 479

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-334 060
Drift/vedlikehold VVS	-92 650
Drift/vedlikehold elektro	-17 271
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-243 470
Drift/vedlikehold heisanlegg	-69 678
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-96 224
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-109 224
Egenandel forsikring	-47 880
Kostnader dugnader	-39 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 049 457

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 343 604
Feieavgift	-99 394
Renovasjonsavgift	-987 570
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 430 568

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-114 288
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 560
Driftsmateriell	-30 198
Lyspærer og sikringer	-7 000
Vaktmestertjenester	-13 094
Renhold ved firmaer	-560 440
Snørydding	-8 125
Andre fremmede tjenester	-29 092
Kontor- og datarekvisita	-36 066
Trykksaker	-49 743
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 037
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-17 455
Telefon, annet	-7 487
Porto	-7 232
Drivstoff biler, maskiner osv.	-23 119

Vedlikehold biler/maskiner osv.	-50 785
Bilgodtgjørelse	-3 897
Reisekostnader	-1 640
Bank- og kortgebyr	-3 053
Velferdskostnader	-26 190
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 002 001

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 686
SUM FINANSINTEKTER	3 686

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-328 347
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-932 093
Renter på leverandørgjeld	-354
SUM FINANSKOSTNADER	-1 260 794

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.159/bnr.136. Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1093. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 1		
Kostpris	184 375	
Avgang 2021	-1	
Avskrevet tidligere	-184 374	0
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2021	573 750	
Avskrevet i år	-81 964	491 786
Laserskriver		
Tilgang 2016	49 636	
Avskrevet tidligere	-45 499	
Avskrevet i år	-4 135	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	-39 397		
Avskrevet i år	-4 377		1
Datautstyr			
Tilgang 2018	24 377		
Avskrevet tidligere	-10 157		
Avskrevet i år	-4 875		9 345
Tørketrommel			
Tilgang 2019	22 300		
Avskrevet tidligere	-6 690		
Avskrevet i år	-4 460		11 150
Avfallsanlegg			
Tilgang 2014	1 750 000		
Avskrevet tidligere	-490 000		
Avskrevet i år	-70 000		1 190 000
Garasjer vaktmestere			
Tilgang 2006	924 089		
Avskrevet tidligere	-369 635		
Avskrevet i år	-36 964		517 490
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			2 219 776
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-206 775

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	-330
Sykepenger	15 117
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	14 787

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-1 763 849
Egenkapital fra IN tidligere år	474 716
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-90 022
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-1 379 155

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,50 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017

-24 530 000

Nedbetalt tidligere

1 776 322

Nedbetalt i år

906 225

-21 847 453

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2011

-77 052 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

11 920 670

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

2 601 015

Nedbetalt tidligere, IN

474 716

Nedbetalt i år, IN

0

-62 055 599

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-83 903 052

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd

-2 611 500

Korrigert innskudd 2001

1 500

SUM BORETTINNSKUDD

-2 610 000

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-50 301

Skyldig arbeidsgiveravgift

-32 438

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-82 739

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-978 179
SUM INNETEKTER	-978 179

KOSTNADER

Avregning tidligere år	467 480
Strøm	682 421
SUM KOSTNADER	1 149 901

SUM ENERGIAVREGNING 171 722

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

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

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-156 864
Påløpte kostnader, leverandørfaktura	-302 257
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-459 121

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 610 000
Pantelån	83 903 052
Påløpte avdrag	287 004
Beregnete IN-forpliktelse	384 694
TOTALT	87 184 750

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	72 051 315
Tomt	6 217 130
TOTALT	78 268 445

A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling: OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

B) Forslag om årlig flagging i borettslaget under Pride

Forslagstiller: Hans Øyvind Nilsen

Saksfremstilling: Flaggloven er nå endret. Det betyr blant annet at pride flagget heises på alle offentlige bygg hvert år under Pride i juni. Mange borettslag og andre aktører, både offentlige og private gjør det samme. Flagget representerer respekt, toleranse og likeverd, fellesskap, solidaritet og samhold – og ikke minst friheten til å definere egen identitet, kjærlighet og seksualitet.

Dette uttrykkes også gjennom norsk lov som sier at ingen skal bli diskriminert, direkte eller indirekte, på bakgrunn av kjønn, etnisitet, religiøs eller kulturell opprinnelse, funksjonsevne, alder, seksuell orientering, kjønnsidentitet og kjønnsuttrykk.

Ved å flagge under Pride viser Rabben at vi er et inkluderende borettslag der alle er velkomne og der vi respekterer disse verdiene og bestemmelsene.

Derfor foreslås derfor det at generalforsamlingen kan tilslutte seg følgende:

Styret gis fullmakt til å flagge under Pride. Fullmakten inkluderer å hente inn pristilbud på antall Prideflagg nødvendig for å ivareta formålet og til å godkjenne kostnader på vegne av beboerne.

Styrets innstilling: Styret lar det være opp til generalforsamlingen å bestemme, men ønsker at offentlige flaggdager unntas.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å flagge under Pride, unntatt offisielle flaggdager.

VALGKOMITEEN (STYRET) INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Marie Synnøve Hvistendal	Kvartsveien 4
Christian Olsson	Kvartsveien 14

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Geir Jansen (Styreleder)	Mellombølgen 147
Jarl Hole (Nestleder)	Mellombølgen 76
Dag Odvar Nygaard	Steinspranget 48

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Astrid Bjerkås	Steinspranget 60
-------------------	------------------

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Geir Jansen (Styreleder)	Mellombølgen 147
Jarl Hole (Nestleder)	Mellombølgen 76

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Marie Synnøve Hvistendal	Kvartsveien 4
Christian Olsson	Kvartsveien 14

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Mangler innstilling

E. Som Velferdskomité foreslås:

Sau Ngor	Steinspranget 57
Maja Heige	Mellombølgen 68

I valgkomiteen for Rabben Borettslag

Geir Jansen /s/ Jarl Hole /s/

Vedtekter

for Rabben borettslag org nr 948776812

Sist endret på ordinær generalforsamling 26.05.21.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av 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. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER for RABBEN BORETTSLAG

Org.nr 948776812

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

§2 - dyrehold:

Ved ønske om dyrehold skal andelseier rette en skriftlig henvendelse til de andre andelseierne i oppgangen, der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger (se side 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 tid vil bli fjernet.
5. Alle som bruker vaskeriene plikter å rydde opp etter seg, dvs. tørker opp vaskepulver/tøymykner og vasker gulv om dette blir tilgriset.
6. Tørkebåsene er reservert for banking og lufting av matter, tepper og tøy.

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

§7- bruksoverlating

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

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

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

§8 - andelseiers vedlikeholds- og forsikringsansvar

1. Andelseier må selv sørge for forsikring av møbler og løsøre i sin leilighet, i loft og kjellerboder, i sportsrom, samt for tøy som befinner seg i fellesvaskeri. (innboforsikring). Dessuten må forsikringen gjelde elektriske apparater, vann og avløpsutstyr i leiligheten.
2. Andelseier er ansvarlig for det indre vedlikehold av leiligheten ifølge borettslagets vedtekter 5 – 1 andelseiernes vedlikeholdsplikt.
3. Andelseier må til enhver tid påse at sluket i badegulvet er åpent. Ved tilstopping vil vann trenge ned i taket på underliggende 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 lufteventiler er åpne av hensyn til balansen i blokkens ventilasjonssystem og de fukt og helseproblemer samt sopp og råteskader som kan oppstå mm, og disse må aldri bygges igjen eller stenges/tildekkes ved ombygging av kjøkken og andre rom eller ved senkning av tak. Det er ikke lov å montere kjøkkenventilator med utlufting gjennom lufteluke på kjøkken, da dette har negativ innvirkning på trekk i pipeløp. Kjøkkenventilator monteres med kullfilter og luften føres ut i rommet. Det ovennevnte gjelder også for ventilasjonen på badet.
 7. På egen bekostning kan andelseier skifte ut fast inventar, for eksempel kjøkkeninnredning, panelovner, fyringsovner, VVS-utstyr og lignende. Forutsetningen er at det nye utstyret fyller funksjonen til det gamle. Ved fraflytting kan andelseier ikke ta med seg noe av det nymonterte utstyret. Delevegger, som ikke er bærevegger, kan etter styrets godkjenning fjernes eller flyttes.
 8. Alle skader som antas å kunne bli dekket av borettslagets forsikring skal meldes til borettslagets driftsleder eller styret, før avtale om reparasjon eller bestilling av nytt utstyr gjøres. Blir ikke dette gjort, kan andelseier miste retten til å kreve erstatning fra borettslaget og dets forsikringssselskap. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
 9. Ved overdragelse av leiligheten skal tilstandsrapport/takst for leiligheten tilsendes styret i borettslaget sammen med søknad om å overta andelen. For våtrom dvs. rom der vann er tilført, og i de tilfeller det ikke er utarbeidet en slik tilstandsrapport/takst, eller utført noen form for godkjent rehabilitering av våtrom, skal dette anføres i salgspapirene og styret skal informeres.
 10. Rensing av sluk og avløpsrør på balkong er andelseiers ansvar og må foretas jevnlig, for å unngå fortetning.
 11. Alle andelseiere har renholdsplikt i fellesrom (loft og kjeller samt i alle våre vaskerier).
 12. Alle innvendige forandringer av leiligheten eller dens utstyr må utføres i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og må godkjennes av styret på forhånd. Alle relevante dokumenter som mottas fra plan -og bygningsetaten og andre aktører/fagpersoner samt tegninger mm må vedlegges søknaden til styret før arbeidene starter. Ferdigattester mm sendes styret når arbeidene er avsluttet. Se spesielt borettslagets vedtekter 4-3 Bygningsmessige arbeider

§9 - brannsikring.

1. Den enkelte andelseier er forpliktet til enhver tid å holde brannsikringsutstyret i sin leilighet i orden. Styret oppfordrer blant annet andelseier til å snu brannslukkingsapparatet 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. Lufting og tørking av tøy i vinduer er ikke tillatt. Balkonger må ikke nyttes til lufting eller banking av tøy eller sengeklær, slik at det virker skjemmende.
7. Tøy må ikke ristes i trappeoppgangen, fra vinduer eller fra balkong.
8. Flaggstenger, markiser, balkongskjermer, blomsterkasser, skilter eller lignende, må ikke settes opp uten godkjennelse av styret.
9. Det tillates ikke private, utvendige radio/TV eller parabolantenner. All synlig forandring av balkongene må kun skje etter skriftlig tillatelse fra styret.
10. Grilling på balkongen er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill, og det må utvises hensyn overfor naboer.
11. Andelseierne har ansvaret for at originalt navneskilt settes på ringeklokken og postkassen og klistrelapper på ringeklokke/postkasseskilt er ikke tillatt. Skilt til ringeklokke kan bestilles ved henvendelse til vaktmester. Følgende minimumskrav stilles til postkasseskilt: Skiltet skal inneholde fornavn, etternavn og leilighetsnummer (Lnr.) f.eks 1030,3030.
12. Styret vil utbedre eventuelle skade(r) eller uoverensstemmelser som har oppstått på andelseiers regning hvis ovenstående retningslinjer ikke er fulgt.

§12 – oppganger og andre fellesarealer ikke behandlet andre steder

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

§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, grønntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere.
 Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer
 gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske
 reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en
 minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling
 med partene hvorvidt en klage er berettiget.

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

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

....., 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



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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