



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 167 093
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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

Brønnøysundregistrene, 23.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 948167093

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 724 559	13 523 523
Sum inntekter		13 724 559	13 523 523
Kostnader			
Lønnskostnad		444 534	485 153
Annen driftskostnad		7 683 027	7 756 455
Sum kostnader		8 127 561	8 241 608
Driftsresultat		5 596 998	5 281 915
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		97 088	41 170
Sum finansinntekter		97 088	41 170
Annen finanskostnad		2 779 963	3 067 791
Sum finanskostnader		2 779 963	3 067 791
Netto finans		-2 682 875	-3 026 621
Resultat før skattekostnad		2 914 122	2 255 294
Årsresultat		2 914 122	2 255 294
Totalresultat		2 914 122	2 255 294
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 914 122	2 255 294
Sum overføringer og disponeringer		2 914 122	2 255 294



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		99 731 295	99 731 295
Sum varige driftsmidler		99 731 295	99 731 295
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		3 300	3 300
Andre fordringer		208 665	137 281
Sum finansielle anleggsmidler		211 965	140 581
Sum anleggsmidler		99 943 260	99 871 876
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 865	
Andre fordringer			19 041
Sum fordringer		4 865	19 041
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 972 309	3 456 446
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 972 309	3 456 446
Sum omløpsmidler		2 977 174	3 475 487
SUM EIENDELER		102 920 433	103 347 362



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		21 400	21 400
Sum innskutt egenkapital		21 400	21 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 601 558	
Udekket tap			1 312 565
Sum opptjent egenkapital		1 601 558	-1 312 565
Sum egenkapital		1 622 958	-1 291 165
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		50 155 988	53 301 692
Øvrig langsiktig gjeld		49 479 713	49 412 304
Sum annen langsiktig gjeld		99 635 701	102 713 996
Sum langsiktig gjeld		99 635 701	102 713 996
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 712	16 283
Leverandørgjeld		132 817	341 585
Annen kortsiktig gjeld		1 515 247	1 566 664
Sum kortsiktig gjeld		1 661 775	1 924 532
Sum gjeld		101 297 476	104 638 527
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		102 920 433	103 347 362



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 354157

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 948 167 093
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 22.04.2026



Organisasjonsnr: 948 167 093
ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 724 559	13 523 523
Sum inntekter		13 724 559	13 523 523
Kostnader			
Lønnskostnad		444 534	485 153
Annen driftskostnad		7 683 027	7 756 455
Sum kostnader		8 127 561	8 241 608
Driftsresultat		5 596 998	5 281 915
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		97 088	41 170
Sum finansinntekter		97 088	41 170
Annen finanskostnad		2 779 963	3 067 791
Sum finanskostnader		2 779 963	3 067 791
Netto finans		-2 682 875	-3 026 621
Resultat før skattekostnad		2 914 122	2 255 294
Årsresultat		2 914 122	2 255 294
Totalresultat		2 914 122	2 255 294
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 914 122	2 255 294
Sum overføringer og disponeringer		2 914 122	2 255 294



Organisasjonsnr: 948 167 093
ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		99 731 295	99 731 295
Sum varige driftsmidler		99 731 295	99 731 295

Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		3 300	3 300
Andre fordringer		208 665	137 281
Sum finansielle anleggsmidler		211 965	140 581
Sum anleggsmidler		99 943 260	99 871 876

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		4 865	
Andre fordringer			19 041
Sum fordringer		4 865	19 041

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 972 309	3 456 446
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 972 309	3 456 446

Sum omløpsmidler		2 977 174	3 475 487
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		102 920 433	103 347 362
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		21 400	21 400



Sum innskutt egenkapital	21 400	21 400
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 601 558	
Udekket tap		1 312 565
Sum opptjent egenkapital	1 601 558	-1 312 565
Sum egenkapital	1 622 958	-1 291 165
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	50 155 988	53 301 692
Øvrig langsiktig gjeld	49 479 713	49 412 304
Sum annen langsiktig gjeld	99 635 701	102 713 996
Sum langsiktig gjeld	99 635 701	102 713 996
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 712	16 283
Leverandørgjeld	132 817	341 585
Annen kortsiktig gjeld	1 515 247	1 566 664
Sum kortsiktig gjeld	1 661 775	1 924 532
Sum gjeld	101 297 476	104 638 527
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	102 920 433	103 347 362



Organisasjonsnr: 948 167 093
ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 474

ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 17. mars kl. 09:00 og lukker 22. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/474>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Analoge stemmer må leveres på styrerommet før søndag 22.03.2026 kl. 18.00.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorar til Styret
6. Honorar til Valgkomiteen
7. Individuell måling av kaldtvann
8. Mulighet for å bygge hagestue
9. Fordelingsnøkkel varmtvann og fyring
10. Fartsgrenseskilt
11. Endring av vedtektenes punkt 8-1
12. Endring i husordensreglenes punkt 5



- 13. Endring i husordensreglenes punkt 9
- 14. Valg av tillitsvalgte
- 15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
- 16. Valg av Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Siv Heim er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Anne Dubrau og Linda Stensnes er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport fra styret 2025.pdf
2. 474 Øvre Ravnåsen Borettslag - revisjonsberetning 2025.pdf
3. 0474 Årsregnskap 2025.pdf
4. 0474 Større vedlikehold og rehabilitering.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorar til Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 400 000.

Sak 6

Honorar til Valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Godtgjørelse for Valgkomiteen settes til kr 6 000,-

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 6 000.



Sak 7

Individuell måling av kaldtvann

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fjorårets generalforsamling besluttet at styret skulle fremlegge kostnader ved innføring av individuell måling av kaldtvann til generalforsamlingen i år.

Ista har sammen med VVS-gruppen kommet med et anslag på 1,6 millioner kroner.

Etter diskusjoner i styret og med forvaltningskonsulent i Obos, har vi konkludert med følgende (avgjørende for lønnsomhet):

De tre siste årene har vi hatt måling av faktisk forbruk i stedet for å betale etter størrelsen på leilighetene. I denne perioden har vi hatt en besparelse for borettslaget på mellom 15 og 20 % pr år. Den største gevinsten ved måling av faktisk forbruk er derfor trolig allerede tatt ut.

Installasjon av individuelle målere vil trolig ikke redusere samlet vannforbruk vesentlig, men kun flytte kostnader litt mellom husholdningene, avhengig av hvor mange som bor i hver enkelt leilighet og hvor mye vann de bruker. Det man eventuelt sparer, vil også bli redusert av kostnader knyttet til installering av målere, drift/avlesningskostnader og vedlikehold.

Konklusjon:

Individuell måling av kaldt vann vil samlet sett trolig bare kunne gi moderat gevinst. Det er derfor ikke fornuftig å bruke så mye penger på dette nå.

Styrets innstilling

Styret anbefaler beboerne å stemme mot individuell måling av kaldtvann.

Forslag til vedtak

Borettslaget bør innføre individuell måling av kaldtvann

Sak 8

Mulighet for å bygge hagestue

Forslag fremmet av:

Aziz Hafs, Ravnåsveien 65A

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi har en betydelig hage, og ønsker å bygge et glasstak for å forbedre bruken av den eksisterende plattformen. Vårt mål er ikke å innskrenke utsikten eller forringe opplevelsen for naboene, men heller å skape et behagelig uterom som kan nytes året rundt. Et glasstak vil bidra til å øke verdien på min leilighet og også på borettslaget som helhet. Det vil legge til rette for flere bruksmuligheter og skape et attraktivt tillegg til eiendommen. Jeg vil også forsikre årsmøtet om at jeg vil stå for alle kostnader i forbindelse med bygging, bruk og vedlikehold av taket. Det vil ikke påføre borettslaget noen utgifter. Jeg forstår bekymringen for estetikken og arkitektonisk



harmoni, og jeg forsikrer deg om at jeg vil ta alle nødvendige skritt for å sikre at det planlagte glasstaket passer inn med den eksisterende strukturen og omgivelsene. Jeg er også åpen for eventuelle forslag eller endringer som kan bidra til å imøtekomme årsmøtets bekymringer. Til slutt vil jeg igjen understreke at mitt mål er å skape et uterom som vil være til glede og nytte for meg selv og min familie, samtidig som det ikke vil være til sjenanse for naboer eller forringe helhetsinntrykket av borettslaget. Jeg håper på positivt svar.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

- Vi ønsker at borettslaget skal fremstå mest mulig arkitektonisk helhetlig.
- Tiltaket er ikke midlertidig og kan gi vedlikeholds- og skadeutfordringer på bygningsmassen.
- Vi forutsetter også at om at dersom årsmøte sier ja til bygging av hagestuen må det søkes Oslo Kommune Plan og Byggingsetaten om tilatelse , at andelseier har mottatt bekreftelse fra Plan og bygg før igangsetting og at alt vedlikeholdsansvar overføres beboer (også eventuelle skader på bygningsmassen som følge av hagestuen).

Forslag til vedtak

Aziz Hafs kan bygge hagestue

Vedlegg

5. 26 Hagestue._2024-09-16_173925.pdf

6. Hagestue.jpg

Sak 9

Fordelingsnøkkel varmtvann og fyring

Forslag fremmet av:

Gunnar Andersen, Ravnåsveien 89

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I forb. med innføring av individuell måling av fjernvarme var jeg tilstede på 3 infomøter.

Det første var for mange år siden på frivillighetssentralen hvor Ista var tilstede og informerte(for de som måtte huske det)og de to andre var i kirka.

På alle disse møtene ble fordelingsnøkkel(tror det heter det-bruker hvertfall det som begrep videre i denne teksten)fremhevet som en stor fordel mhp rettfærdig fordeling.

Det betyr en modell for avregning av varmeforbruk mhp leilighetens beliggenhet-i praksis hvilken etg, antall radiatorer og yttervegger, og til og med om ytterveggene var vendt mot nord f eks.(muligens flere faktorer jeg ikke husker også). En modell utarbeidet av Ista som omhandlet en kompensasjon for de leilighetene som lå an til å få økte utgifter vedr. fyring pga beliggenhet.



Til tross for at dette ble trukket fram som en stor fordel på alle infomøter (hvertfall slik jeg opplevde det) ved innføring av individuell måling ble det ikke innført, og det ble heller ikke gitt noe informasjon om hvorfor det ikke ble innført. (såvidt meg bekjent)

Har hørt et motargument om at det ikke er så vanlig lenger, og det er riktig, men det gjelder nyboliger i flg. en jeg var i kontakt med på Ista.

Ved kjøp av ny leil. vet man altså hva man går til ved tegning av kjøpekontrakt, men det blir anderledes ved oppstart og endring av vilkår på eksisterende brl/sameier hvor individuell måling innføres og det for en del leiligheter fører til økte utgifter til oppvarming.

Har selv en bolig med 4 yttervegger (innkl tak) hvor en vegg også er nordvendt, og den har også en ekstra radiator ift tilsvarende leiligheter som ligger "midt i blokka" med 2 yttervegger-gjelder rettblokkene.

Som et eksempel kan nevnes at jeg i hele fyringsperioden har termostaten på samtlige 4 radiatorer - altså alle radiatorer bortsett fra soverom på fullt (nivå 9) til enhver tid mens en nabo med færre yttervegger har to radiatorer på nivå 6-7 på sin termostat og oppnår bedre varme.

Det ble sagt at det ikke kom til å bli hundre prosent rettferdig uansett - selv med fordelingsnøkkel, og det er greit, men man bør etter beste evne få det til å bli mest mulig rettferdig, og eksemplet over tyder på det fortsatt er mye å gå på her. Her er det ikke snakk om små marginer.

Brl har også leiligheter med alt fra 4 til kun 1 yttervegg i de større leilighetene og til 1 yttervegg på de minste.

Som de fleste vet betalte man tidligere lik sum for brensel over husleia beregnet på størrelse på leil. og leilighetstype - altså samme pris uansett etg, antall yttervegger og leilighetens beliggenhet.

Naturlig nok bruker en leil. med ekstra radiator og flere yttervegger mere energi og dermed dyrere og holde varm enn en tilsvarende leil. "midt i blokka", men dette skulle altså kompenseres med en avregningsmodell fra Ista slik at det ikke skulle føre til at endel leiligheter fikk økte utgifter og for å hindre skjevfordeling ift slik det var tidligere.

Vedr. varmtvann:

Bor selv "øverst og borterst" - dvs lengst mulig unna varmesentralen og har naturligvis svinn av varme og varmtvann på veien til leil.

Det betyr at varmtvannskrana må renne lenge for å oppnå varm temperatur på vannet, og i om at avregning av forbruk også går på gjennomstrømning vil det koste ekstra ift tidligere når det var likt for alle over husleia.

Nevnte dette på et av infomøtene og da ble det sagt at det ville/kunne legges inn en komponent for å kompensere for dette.

Dette har heller ikke blitt gjort, og hva er en "komponent"-en avregningsmodell eller en dings/duppeditt som innstilleres i leiligheten?

Stemte selv for individuell måling av varmtvann og varme fordi det etter hva jeg forstod bare ville føre noe godt med seg - dvs rettferdig fordeling og at totalforbruk ville gå ned fordi beboere ville få et annet forhold til eget forbruk.

Det trengs en forklaring på hvorfor det ikke ble informert om og hvorfor det ikke ble innført som proklamert, for hvis jeg hadde visst det den gang ville jeg kanskje stemt anderledes.

Hvis forslaget vedtaes må Ista inn i hver leil. og lese av målere på nytt, men dette er jo noe vi er vant til etter innføringen av individuell måling hvor rørleggere i tur og orden måtte inn i hver leil., og også fra rehab av dører og vinduer for noen år siden. Dessuten forstod jeg det slik fra forrige årsmøte at det vil komme forslag om



individuell måling av vannforbruk som også vil medføre tilgang til hver leil, og hvis dette vedtaes kan det evt. slåes sammen og gjøres samtidig.

Individuell måling ble innført for å få en mere rettferdig fordeling av forbruk av varmtvann og fyring-en god tanke og sikkert mye arbeid for daværende styre, men da bør det gjøres helveis og ikke halveis,og ikke minst slik som proklamert.

Forslag går ut på at styret kontakter Ista for utarbeidelse og innføring av fordelingsnøkkel vedr. fyring, samt innføring av denne "komponenten" på forbruk av varmtvann.

Styrets innstilling

Når vi bor i et borettslag er grunnprinsippet at alle kostnader fordeles i fellesskap, og at ingen kan påregne særrettigheter basert på egen beliggenhet, individuelle forhold eller tidligere ordninger. Individuell måling gir et mer forbrukstilpasset system, men det endrer ikke at vi fortsatt deler på både fordeler og ulemper ved bygningsmassen slik den er.

Styret anbefaler derfor å stemme i mot dette forslaget.

Forslag til vedtak

Styret kontakter Ista for utarbeidelse og innføring av fordelingsnøkkel vedr. fyring, samt innføring av denne "komponenten" på forbruk av varmtvann

Sak 10

Fartsgrenseskilt

Forslag fremmet av:

Christiane Lollo Devi Figved Elvestad, Ravnåsveien 87

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det kjøres av enkelte for fort i borettslaget vårt, så det bør settes opp fartsgrenseskilt med 5km/t gangfart på/ved porten og ett når man kommer opp bakken.

Jeg har hatt et par nestenulykker både med hund og barnevogn, og kan tenke meg jeg ikke er alene.

Styrets innstilling

I husordensreglene våre står det at maks tillatte hastighet i borettslaget er 10 km/t. Dersom forslaget vedtas, bør dette endres.

Forslag til vedtak

Det bør settes opp fartsgrenseskilt med 5 km/t gangfart på/ved porten og når man kommer opp bakken



Sak 11

Endring av vedtektenes punkt 8-1

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dagens punkt lyder som følger:

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 høyst 4 andre medlemmer med like mange 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.

Dette bør endres til:

(endringene er skrevet med store bokstaver)

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to og høyst fire andre medlemmer, med MINST TO 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. (SISTE SETNING SLETTES)

Styrets innstilling

Det endrede punkt 8-1 gjenspeiler bedre hvordan styret har fungert de siste årene

Forslag til vedtak

Punkt 8-1 i vedtektene endres

Sak 12

Endring i husordensreglens punkt 5

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å legge inn følgende avsnitt i punkt 5:

Det er ikke tillatt å lagre avfall fra oppussing eller liknende på borettslagets fellesområder uten tillatelse fra styret. Ting som blir hensatt uten avtale, eller som hindrer fremkommeligheten i borettslaget, kan bli fjernet for eiers regning.

(Se forslag til plassering av avsnittet under punkt 5 i vedlegget)

Styrets innstilling



Forslaget til endring i punkt 5 kommer som følge av de store søppelsekkene som hindret fremkommeligheten fra 43 til 25 i første halvdel av september. Situasjonen medførte mye ulemper og ekstra arbeid både for beboere og styre. Styret foreslår derfor å legge til et punkt i husordensreglens punkt 5 om at det ikke er tillatt å sette fra seg avfall fra oppussing på borettslagets fellesområder uten å innhente tillatelse fra styret. Dersom slikt avfall ikke blir fjernet i tråd med avtalen, kan styret bestille fjerning for eiers regning. Vi håper dette vil bidra til at vi slipper liknende situasjoner i fremtiden.

Forslag til vedtak

Punkt 5 i husordensreglene endres

Vedlegg

7. Forslag til endring - Husordensregler punkt 5.pdf

Sak 13

Endring i husordensreglens punkt 9

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å fjerne følgende setning:

Endringer av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

Styrets innstilling

Styret ønsker å gjøre det enklere å gjøre endringer i husordensreglene når det er spesielt behov for det, uten å måtte vente til neste generalforsamling.

(For eksempel endringer som den som er omtalt i sak 14)

Forslag til vedtak

Punkt 9 i husordensreglene endres

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Nina Snefrid Brandvold

Valgkomiteens innstilling.



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Dubrau
Valgkomiteens innstilling.
- Linnea Martine Nordh
Valgkomiteens innstilling.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Haron Siad
Valgkomiteens innstilling.
- Yuly Avalos Carvajal
Valgkomiteens innstilling.

Sak 15

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Nina Snefrid Brandvold
Valgkomiteens innstilling.

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Tom Reinertsen
Valgkomiteens innstilling.

Sak 16

Valg av Valgkomite

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:



- Caroline Kånstanse Ihlen
- Ove Brevolden



Styrets årsrapport

Styrets årsrapport ligger som vedlegg til sak 4



Styrets årsrapport

for perioden 2025-2026

Styret har bestått av:

Anne Grethe Tveter Benmich - Styreleder

Nina Brandvold - Styremedlem

Linnea Martine Nordh - Styremedlem

Tom Reinertsen - Styremedlem

Mona K. Haug – Styremedlem

Håkon Moen - Vara

Yuly Avalos Carvajal - Vara

Styrets arbeid

I perioden 31. mars 2025 til 4. februar 2026 har det vært

- 10 styremøter, med forberedelser og oppfølging av mer enn 100 saker
- 38 arbeidsmøter og digital kontakt mellom møtene
- 9 åpent styrerom-kvelder med mulighet til å få svar på spørsmål, hjelp med nøkler o.l.
- løpende kontakt med beboere og eksterne aktører
- en rekke møter og befaringer med ulike firmaer og vaktmesterfirmaet vårt
- konteiner med vakhold og veiledning fra styret vår og høst
- dugnad før 17. mai
- møte om felles egenberedskap
- møte med Ravnåsens Vel
- møte med Grøntgruppa
- møte med Flaggruppa

Innen utgangen av styreperioden vil det også bli avholdt et beboermøte i Holmlia kirke og en digital generalforsamling.

Styret har i perioden prioritert arbeid knyttet til økonomisk drift og styring, oppfølging av vedtak fra forrige årsmøte, HMS-tiltak, løpende vedlikehold, oppfølging av enkeltbeboere og vurdering av kommende vedlikeholdsbehov og løsninger.

Vi beskriver her kort noen av aktivitetene styret har jobbet mest med det siste året.



Økonomisk drift og styring

Borettslagets kostnader har økt det siste året, og vil mest sannsynlig fortsette å øke fremover også. Styret har derfor hatt fokus på den økonomiske driften av borettslaget for å sikre at de løpende utgiftene våre dekkes av de løpende inntektene. I den forbindelse har styret også gått gjennom borettslagets avtaler og forsøkt å finne innsparingsmuligheter.

Styret har blant annet undersøkt om det er penger å spare på å bytte forsikringselskap. En anbudsrunde i regi av Obos forsikring resulterte i at vi beholdt Tryg som forsikringselskap.

Det er undersøkt om det er mulig å få bedre rente på lånene våre, men her har vi allerede de beste vilkårene vi kan få.

Styret har også satt seg inn i ulike alternativer og vilkår for fjernvarme og strøm, og inngått avtale om Norgespris på begge deler for 2026.

Kontroll av søppelkonteinerne over noen uker resulterte i at vi fjernet to små og en stor avfallskontainer, hvilket gir en besparelse på ca 28 000 kroner pr år.

Lyse Energi har vært på befaring i noen leiligheter for å komme med et tilbud for eventuelt å erstatte Ista, slik at vi kan få månedlige avlesinger og avregninger av individuelt forbruk av varme og varmtvann i stedet for halvårlige, som nå. Løsningen viste seg imidlertid å bli dyrere enn dagens løsning. Vi går derfor ikke videre med dette nå.

Se vedlagte regnskap for detaljert informasjon om borettslagets økonomi.

Oppfølging av vedtak fra forrige årsmøte

Vaktmesteravtale på høring og anbudsrunde

Styret har laget oppdatert kravspesifikasjon og lagt denne ut på høring på Vibbo. Det kom ingen innspill. Kravspesifikasjonen er sendt ut på anbud, og styret venter på tilbud før vi kan beslutte hvilken leverandør vi vil gå for videre.

Individuell måling av forbruk av kaldtvann

Styret har undersøkt hva det vil koste å starte opp med individuell måling av forbruk av kaldtvann, og hvordan dette eventuelt kan organiseres. Saken legges frem for generalforsamlingen til beslutning. Se mer informasjon under sak 9.

Egenberedskap

Styret har hatt egenberedskap som tema på styremøter i løpet av året og ved den årlige HMS-gjennomgangen. Det er også gjennomført et møte med interesserte beboere hvor vi diskuterte hva det er viktig å forberede oss på i borettslaget, og hvordan beboerne i borettslaget kan hjelpe hverandre. I etterkant av dette, opprettet vi et eget tema om beredskap på Vibbo.

Beboermøte i forkant av generalforsamlinger

Styret har invitert til beboermøte i forkant av årets generalforsamling. Møtet holdes i Holmlia kirke mandag 9. mars klokken 18. Styret vil også bestrebe seg på å tilby digital overføring/deltakelse. Mer informasjon om møtet finnes under 'Arrangementer' på Vibbo.



Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Brannvern

Hele det elektriske anlegget er gjennomgått. Det som trengte utbedring, er blitt fulgt opp. Ting som ikke haster, er ikke blitt prioritert i denne omgang. Elektrisk varslingsanlegg er etablert i bodganger og garasje. Ved eventuell brann i garasjen, vil det gå direkte varsel til brannvesenet.

Vi hadde i høst problemer med at enkelte personer som kjøper leiligheter for rask oppussing og videresalg forårsaket langvarige ulemper for naboer og styret. I tillegg til støy fra oppussing, ble store avfallssekker plassert tett på husvegger (økt brannfare), og et godt stykke ut i veien, slik at renovasjonsetaten ikke fikk hentet søppel på flere uker. Styret var i kontakt med eiere og entreprenører gjentatte ganger uten at sakene ble løst. Saken endte med at styret til slutt fikk sekkene fjernet for eiers regning. Som følge av disse episodene har styret foreslått å gjøre endringer i borettslagets husordensregler. Se sak 13.

Vernerunde

Styret følger borettslagets HMS-plan og har gjennomført vernerunde. Lekeplassinspektørene har hatt årlig gjennomgang av alle borettslagets lekeplasser. Vaktmester har fulgt opp rapporten derfra, og utbedret punktene som var påpekt. Det er malt kontraststriper på trinnene i trappehusene i rettblokkene og ned til garasjene for å gjøre dem mer tilrettelagte for synshemmede.

Skadesaker (forsikrings saker)

Borettslaget har i hatt 8 skadesaker i siste periode. De fleste av sakene har handlet om vannlekkasjer eller skader på naboileiligheter i forbindelse med oppussing.

Støy

En oppgang har gjentatte ganger i høst og vinter vært plaget av støy som forplanter seg i vegg, spesielt på nattetid. Både styret, vaktmester, VVS-gruppen og ventilasjonsfirmaet vårt har vært engasjert i feilsøk.

Radon

Styret har fulgt opp de forrige radonmålingene. En leilighet foretar gjentatt måling nå.

Vedlikehold og prosjekter

Systematisk vedlikeholdsarbeid

Borettslaget har kommet opp i en alder der det blir økende behov for vedlikehold og oppgraderinger. Dette utgjør en økende del av borettslagets kostnader. Styret gikk derfor for noen år siden til anskaffelse av et vedlikeholdssystem for å få oversikt over tilstanden på bygningsmassen og uteområdene, samt eksisterende og kommende vedlikeholdsbehov. Systemet gjør det enklere å jobbe systematisk med vedlikehold og gjøre gode prioriteringer knyttet til dette. Styret oppdaterte vedlikeholdsplanen før jul.

Radiatorer

Det har vært mange henvendelser om radiatorer som ikke fungerer som de skal denne høsten. Når ikke vaktmester har kunnet løse problemet, har VVS-gruppen bistått. Behovet for reparasjoner/service på radiatorer vil sannsynligvis fortsette å øke i neste periode.



Vann og avløp

Alle spillvannskummer i borettslaget er slamsugd. Kummen i bakken ved nr 81 må kanskje graves opp etter hvert, fordi jordsmonnet rundt er mettet og hindrer drenering.

Aktiv Rørinspeksjon AS har foretatt en videosjekk av rør fra sluk på bad i fire leiligheter (stikkprøver) for å sjekke tilstanden på avløpsrørene våre. Det ble ikke funnet indikasjoner på mulige problemer, og rørene ble vurdert som i god stand for alderen.

Betong- og malerarbeid

Terrasser mellom 25 og 49 og noen inngangspartier og betongfronter på rettblokkene er flekkmalt. Det er gjennomført betong- og malerarbeid på gangbroen mellom 47 og 49, og sprekke i belegget på gangplanene i terrasseblokkene er fylt med ekspansjonsmasse.

Styret varslet på sensommeren en befaring av terrasser og hager for å få en oversikt over behovet for maling av panel og skillevegger og rens av heller. Planen var at vaktmester skulle ta runden med stige, men etter en forsøksrunde fant vi ut at kostnadene for å gjøre dette i hele borettslaget ville bli for høye i forhold til nytteverdien. Styret har i stedet vært opptatt av å bevisstgjøre flest mulig om vedlikeholdsbehovet og den enkelte beboers ansvar for å delta i dette.

Garasjer

Det er fortsatt en del problemer med garasjen som ble rehabilitert for noen år siden. Vi har gjort en rekke mindre tiltak for å bedre situasjonen, og fortsetter å følge situasjonen.

Uteområder

Den gamle trappen mellom første og andre garasjeplan er erstattet med en ny tretrapp med rekkverk, og det arbeides med oppgradering av en lekeplass.

Styret har samarbeidet med Grøntgruppa om å holde uteområdene våre ryddige og attraktive. Våren 2025 kjøpte grøntgruppa inn planter, bark, jord og gjødsel, og deltok på borettslagets dugnad 13. mai. På grunn av feriefravær fikk ikke gruppa vannet buskene i blomsterkassene langs gangplanet og blomsterkrukkene rundt i borettslaget hele sommeren. Alle beboere ble derfor oppfordret til i hjelpe til i denne perioden. Høsten 2025 har gruppa hatt høstdugnad og plantet blomsterløk.

Belysning

Fellesbodene har fått nye lyskilder, og lyktestolpene i svingen opp fra parkeringen har fått nye pærer.

Nytt ladeanlegg for elbiler

Elektro Nettverk etablerte 13 ladeplasser på beboerparkeringen i sommer. Current vant anbudsrunder for drift, og plassene ble åpnet for bruk i august 2025. Vi fikk klima- og energitilskudd på 502 284 kroner i støtte til etableringen. Så langt har anlegget fungert veldig bra, med mulighet for å styre det meste selv uten behov for ekstern bistand og ekstra kostnader. Det er åpent for alle å bruke ladeplassene.

Innkjøringsskilt

Det er satt opp et nytt skilt ved innkjøringen til borettslaget mellom uteparkeringsplassene som henviser til nr 51-69. Dette ble gjort for å redusere antall varetransporter og taxier som kjører inn i borettslaget i stedet for å kjøre videre nedover Ravnåsveien for å komme til nedre terrasserekke.



Informasjon og kommunikasjon

Styret har informert beboerne løpende gjennom månedlige rundskriv og nyheter på Vibbo, og oppdatert temaene på Vibbo fortløpende når det har skjedd endringer. «Alt» du trenger å vite om borettslaget eller leiligheten din finner du her, inkludert vedlikeholdsplanen og plantegning over de ulike leilighetstypene.

Styret er opptatt av å følge opp beboere og eksterne aktører på en ryddig måte. Til sammen har styret håndtert 538 henvendelser fra beboere via Vibbo i 2025, og enda flere e-poster og meldinger fra eksterne aktører. I tillegg har styret svart på spørsmål fra beboere på åpent styrerom før hvert styremøte.

Styret har laget et velkomstskriv til nye beboere, med informasjon det er viktig å ha inntil man får tilgang til borettslagets sider på Vibbo.

Styret har også bistått i noen få nabokonflikter i løpet av året. I den forbindelse er styret opptatt av å følge borettslagets retningslinjer og at beboerne skal forsøke å få til en løsning seg imellom før de involverer styret i saken.

Kommende behov

VVS- gruppen har foretatt en vurdering/sjekk i kulverten i nedre garasje, og konstatert at det lekker fra tre gamle sluk. Styret vurderer å etablere nye sluk inn mot rettblokka 71-79. På motsatt side, mot terrasseblokka, har vaktmester erstattet noe panel med tettematerialer på baksiden og flyttet vekk en betongblomsterkasse for å prøve å stoppe lekkasjer - uten hell. Til våren vil det derfor bli utprøvd å tilføre asfalten et belegg som skal forsegle denne, i håp om at det kan stoppe lekkasjene.

OBOS Prosjekt er engasjert av borettslaget for å styre anbudsrunde og oppfølging av malearbeider på gjerder på bakkeplan og gangplan og alle utebodene og søppelbodene. Dette er en god periode å foreta slike arbeider på, siden markedet er roligere enn vanlig.

Høsten 2026 vil det bli gjennomført en anbudsrunde for betongrehabilitering og maling av undersider og kanter på reposene i oppgangene. Selve arbeidet er planlagt utført i 2027.

Vedlikeholdsspyling av alle vann- og avløpsledninger i borettslaget står også på agendaen i 2027/28.

Les mer om kommende vedlikehold under teamet 'Vedlikeholdsplan' på Vibbo. Merk at planen er foreløpig, og at de foreslåtte tiltakene kan bli endret som følge av hastegrad og finansieringsmuligheter.

Takk

Takk til de frivillige i grøntgruppa og flaggruppa, som gjør en flott jobb for fellesskapet. Og takk til beboerne som tok initiativ til og organiserte julegrantenning med grøt og gløgg. De fremmøtte koste seg til tross for regnværet.

Styret setter stor pris på engasjementet og innsatsen!



Til generalforsamlingen i Øvre Ravnåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Ravnåsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 2

20 av 48174 Øvre Ravnåsen Borettslag - revisjonsberetning 2025.pdf
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 19. februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor



ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 948167093, KLIENTNR. 474

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 550 955	740 571
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 914 122	2 255 294
Økning annen langsiktig gjeld		0	1 500 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-3 145 704	-2 941 457
Innsk. øremerk. bankkto		-3 975	-3 453
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-235 557	810 384
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 315 399	1 550 955
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 977 174	3 475 487
Kortsiktig gjeld		-1 661 775	-1 924 532
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 315 399	1 550 955



ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 948167093, KLIENTNR. 474

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 565 134	13 172 860	13 631 000	14 017 000
Ladeinntekter elbil		156 525	109 563	80 000	80 000
Andre inntekter	3	2 900	241 100	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		13 724 559	13 523 523	13 711 000	14 097 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-60 934	-110 153	-72 000	-66 000
Styrehonorar	5	-383 600	-375 000	-375 000	-400 000
Revisjonshonorar	6	-15 125	-13 750	-16 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-265 595	-255 380	-270 000	-282 000
Konsulenthonorar		-93 720	-595 030	-120 000	-120 000
Drift og vedlikehold	7	-2 409 412	-1 661 529	-860 000	-4 460 000
Forsikringer		-861 998	-751 274	-894 000	-904 000
Kommunale avgifter	8	-2 040 456	-2 383 740	-2 757 080	-2 720 000
Energi/fyring	9	-312 177	-261 409	-220 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-732 427	-848 146	-800 000	-600 000
Andre driftskostnader	10	-952 117	-986 197	-941 000	-1 025 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 127 561	-8 241 608	-7 325 080	-10 845 000
DRIFTSRESULTAT		5 596 998	5 281 915	6 385 920	3 252 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	97 088	41 170	0	0
Finanskostnader	12	-2 779 963	-3 067 791	-2 903 000	-2 426 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 682 875	-3 026 621	-2 903 000	-2 426 000
ÅRSRESULTAT		2 914 122	2 255 294	3 482 920	826 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		-1 312 564	-2 255 294		
Til opptjent egenkapital:		1 601 558	0		



ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948167093, KLIENTNR. 474
BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	98 550 000	98 550 000
Tomt		1 181 295	1 181 295
Aksjer og andeler	14	3 300	3 300
Øremerkede bankinnskudd		208 665	137 281
SUM ANLEGGSMIDLER		99 943 260	99 871 876
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 865	0
Andre kortsiktige fordringer		0	19 041
Driftskonto OBOS-banken		825 798	1 287 761
Driftskonto OBOS-banken II		10 168	10 134
Sparekonto OBOS-banken		2 136 342	2 158 550
SUM OMLØPSMIDLER		2 977 174	3 475 487
SUM EIENDELER		102 920 433	103 347 362
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 214 * 100		21 400	21 400
Opptjent egenkapital		1 601 558	0
Udekket tap		0	-1 312 565
SUM EGENKAPITAL		1 622 958	-1 291 165
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	50 155 988	53 301 692
Borettsinnskudd	16	49 286 600	49 286 600
Annen langsiktig gjeld		193 113	125 704
SUM LANGSIKTIG GJELD		99 635 701	102 713 996
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		132 817	341 585
Påløpte renter		13 712	16 283
Energiavregning	17	1 211 392	1 136 615
Annen kortsiktig gjeld	18	303 854	430 048
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 661 775	1 924 532
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		102 920 433	103 347 362
Pantstillelse	19	135 286 600	135 286 600
Garantiansvar		0	0



Oslo, 13.02.2026
Styret i Øvre Ravnåsen Borettslag

Anne Grethe Tvetter Benmich /s/ Nina Snefrid Brandvold /s/ Mona Kristin Haug /s/

Tom Reinertsen /s/ Linnéa Martine Nordh /s/



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forringelse. 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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	15 600
Diverse	-200
Strøm el-bil	1 200
Felleskostnader	12 476 773
Garasje	178 700
Telia Kollektiv Flex Universal 50	769 061
Parkering	124 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 565 134

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Viderefakturering	2 900
SUM ANDRE INNETEKTER	2 900



NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-6 000
Arbeidsgiveravgift	-54 934
SUM PERSONALKOSTNADER	-60 934

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-383 600
SUM STYREHONORAR	-383 600

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 125
SUM REVISJONSHONORAR	-15 125

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Elektro Nettverk AS	-1 048 059
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 048 059
Drift/vedlikehold bygninger	-469 382
Drift/vedlikehold VVS	-170 949
Drift/vedlikehold elektro	-160 835
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-311 650
Drift/vedlikehold brannsikring	-64 601
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-53 450
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-46 647
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-42 130
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-11 708
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 409 412

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 229 762
Renovasjonsgebyr	-810 695
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 040 456

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-298 003
Andre fyringskostnader	-14 174
SUM ENERGI / FYRING	-312 177



NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-51 699
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 581
Annet driftsmateriale	-28 006
Vaktmestertjenester	-731 712
Andre driftskostnader	-58 901
Trykksaker	-3 021
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 450
Andre kontorkostnader	-17 416
Kontingenter	-42 800
Bank- og kortgebyr	-2 966
Øreavrunding	-8
Velferdskostnader	-9 557
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-952 117

NOTE 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 538
Renter av sparekonto i OBOS-banken	81 801
Andre renteinntekter	11 749
SUM FINANSINTEKTER	97 088

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-2 779 963
SUM FINANSKOSTNADER	-2 779 963

NOTE 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	98 550 000
SUM BYGNINGER	98 550 000

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Multinett AS. Investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Aksjeselskapets navn: Multinett AS

Antall aksjer: 22 Pålydende: 150 Balanseført verdi: 3 300

Aksjene i Multinett er kjøpt i 1984.

Oppskrevet 11.03.93 til kr.225 pr. aksje.

Oppskrevet 17.03.94 til kr.310 pr. aksje.



NOTE 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Flytende rente

Opprinnelig 2017

-36 951 242

Nedbetalt tidligere

16 396 293

Nedbetalt i år

2 255 975

-18 298 974

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2017

-7 000 000

Nedbetalt tidligere

2 656 683

Nedbetalt i år

414 198

-3 929 119

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2018

-13 000 000

Økning 2020

-6 000 000

Nedbetalt tidligere

1 791 482

Nedbetalt i år

254 868

-16 953 650

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023

-11 500 000

Nedbetalt tidligere

1 745 066

Nedbetalt i år

150 421

-9 604 513

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2024

-1 500 000

Nedbetalt tidligere

60 026

Nedbetalt i år

70 242

-1 369 732

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-50 155 988

NOTE 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1997, leilighet nr 4022

-235 000

Opprinnelig 1985

-49 051 600

SUM BORETTSINNSKUDD

-49 286 600



NOTE 17

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 060 840
SUM INNTEKTER	-2 060 840

KOSTNADER

Fjernvarme	849 448
SUM KOSTNADER	849 448

SUM ENERGIAVREGNING	-1 211 392
----------------------------	-------------------

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 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-286 386
Gebyr og fakturaomkostninger	-70
Annen kortsiktig gjeld	-17 398
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-303 854

NOTE 19

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	49 286 600
Pantelån	50 155 988
TOTALT	99 442 588

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	98 550 000
Tomt	1 181 295
TOTALT	99 731 295



Oversikt over større vedlikehold og rehabilitering i Øvre Ravnåsen borettslag

2025	Elektronettverk AS har etablert brann- og nødlys i garasjer og bodganger og 13 ladeplasser på uteparkeringen.
2023	Rehabilitering av betongdekke m.m. i garasje. Individuell måling av varmt tappevann og varme er innført. Ventilasjonsanlegget er justert for å begrense radonnivå i boliger. Statisk beregning av vekt på garasjetak
2022	Forarbeider betongrehabilitering i garasjen.
2021	Ateam Inneklimaservice AS skiftet ut samtlige ventilasjonsvifter på tak og i begge garasjeplan. Firmaet Vei og Anlegg AS, fjernet gammel asfalt og la nytt på både privat- og gjesteparkering. Samt tilførselsveier til begge garasjeplan. Inngangspartiene til nr. 59-61 og 63-65 samt stikkvei mellom nr. 57 og bro/gangplan v/nr. 59 fikk nytt beleg. Uteområdet mellom nr. 31-35 ble beplantet med busker, etter forespørsel fra Grøntgruppa. Ble lagt ny duk som skal hindre ugress, samt et enkelt vanningsanlegg. Nytt prøveparti grått beleg lagt på gangplan nr. 61-63. Utprøves over vinteren. Con Rehab fullfører hele gangplanet samt reparasjoner reposer og bro i 2022.
2020	ConRehab har lagt nytt beleg på gangplan 27-49 og 59-67. Rens av ventilasjonsanlegget i samtlige leiligheter. Hafslund/Ladeklar har installert infrastruktur for elbillading i garasjen. Ladere fra Zaptec.
2019	Palmgren A/S avsluttet dører/vinduer-prosjektet. Nye branndører/vegger i 1. etg. trappehus 91-93 og 95. Alle 2. etg. i 91-93 og 95 fikk nye kjøkkenradiatorer. Oppgangene i 81-89 fikk asfaltert inngangspartiene, samt deler av veien opp til nr. 49. Nytt lekehus med klatrestativ og sklie, montert på lekeplass ved enden av uteparkeringen.
2018	Malercompagniet avsluttet oppdraget med nr. 51-69 i september. Palmgren A/S startet prosjekt 2, Utskifting av vinduer/dører i september. Radonprosjektet har medført montering av 3 radonbrønner. Prøvelagt nytt dekke på gangplan mellom 45-47. To stk. Oslo-bommer montert ved innkjøring garasjetaket.
2017	Rehabilitering og maling av fasader. Malercompagniet AS ferdigstilte nr. 25-49 og nr. 71-95 i løpet av høsten 2017. Nr. 51-69 vil bli ferdig malt i løpet av våren/sommeren 2018. Alle uteboder/sjøpølleboder fikk nytt kantbeslag med dryppkant. Ødelagt panel på yttervegger og uteboder ble også byttet. Ødelagte takplater på uteboder i nr. 25-49 ble erstattet med nye. Trappehusene i nr. 81-95 fikk nye nedløpsrør i aluminium. Oppganger i terrassehusene med store saltutslag på vegger, ble panelt før malearbeidene tok til. Ca. 32 veggstykker i nr. 25-49 og nr. 51-69. Aktiv rørinspeksjon fullførte vedlikeholdsspyling av avløpsrør på kjøkken



	<p>og bad. Skiltprosjektet fortsatte. Hovedskilt med kart over borettslaget ble montert i bakken v/innkjøring øvre garasjeplan og gjesteparkering. Nye retnings-/oppgangsskilt kom på plass.</p> <p>2 nye husker i rustfritt stål montert på lekeplass ved enden av garasjetaket og plassen nede ved skogen/beboerparkering. Gammel sand ble byttet med ny støtsand.</p>
2016	<p>Vedlikeholdsspyling av rør fra kjøkken og bad, ved Aktiv Rørinspeksjon. Nye (provisoriske) tretrapper erstattet jerntrappene på garasjetaket.</p> <p>Firmaet LOFT startet montering av skilt i brl.</p> <p>Nytt tak og elektrisk ventilasjon i trappehuset til garasjeanlegget.</p> <p>Oppstart av prosjekt 1: Maling av borettslaget og diverse overflatebehandling Oppstart av prosjekt 2: Utskifting av vinduer/dører.</p>
2015	<p>Lagt nytt garasjetak. Etablert 2 små og en stor samværsgruppe med Pergola på garasjetaket. Montert flere nye takplater i øvre garasjeplan samt tetting av sprekker i gulv. Innhentet tilstandsrapport fra Opak. Dette er ment som grunnlag for videre arbeid med vedlikehold.</p> <p>Erstattet papircontainer ved malerbod med 3 nye brannsikre containerhus.</p> <p>Lagt beslag på brystninger i leiligheter som vender ut mot garasjetaket.</p>
2013	<p>Montert ekstra nøddlys i garasjeanlegget. Ferdigstilt maling av gjerder på gangplan.</p>
2012	<p>Byttet fritt hengende stålbalkonger. Byttet gjerder, skillevegger og levegger på gate og gangveiplan.</p> <p>Byttet armaturer til miljøvennlig type og monterte sensorstyring i garasjeanlegget. La nye takplater over 23 parkeringsplasser i garasjen.</p> <p>Byttet fjernbetjeningen på garasjeportene.</p>
2011	<p>Rehabilitering av terrasser, trapperepos og gangveier. Prosjektering rehabilitering av stålbalkonger. Bytte av samtlige postkasser. Satt opp belysning langs gangveiene. Bytte av vifterem og overhaling av samtlige ventilasjonsmotorer</p>
2010	<p>Rehabilitering av terrasser med skifte av membran og isolasjon, tilleggisolering og bytte av heller. Installasjon av avrenning fra blomsterkasser. Utskifting av brannvernustyr. Internkontroll av el-anlegget. Internkontroll av ventilasjonsanlegget. Gjerder er skiftet. Beplantning beskåret.</p>
2009	<p>Rehabilitering av alle tak, med 20 cm tilleggisolasjon. De fleste gjerder på gangplan ble skiftet. Støvsuging/rens av ventilasjonsanlegg. Det er montert fartsdumper i garasjen.</p>
2008	<p>Termostatene i leilighetene er skiftet. En del gjerder er skiftet. Arbeidene videreføres i 2009 og 2010. Betong er utbedret på fire repoer. Det er skiftet panel på 14 vegger.</p>
2007	<p>Skifte av 10 panelvegger som var dårlige. Skifte av belegg på 2 reposer</p> <p>Diverse utskiftninger på lekeplassen. Grøntmiljø har plantet inn en del planter hvor det i 2006 ble fjernet Skiftet membran på en terrasse.</p>
2006	<p>Alle lekeplasser er kontrollert. Det er lagt ny membran på doble terrasser. Grøntmiljø har fjernet en del syke planter, nye busker blir plantet til våren. Det er innhentet tilstandsrapport for borettslaget. Dette slik at styret skal kunne utarbeide en vedlikeholdsplan.</p>



2005	Skiftet motor på vifter i 71 og 81. Brannsikret søppelboder på oversiden av 25 og 49. Dette er gjort ved brannhemmende belegg på veggene og låste dører. Det er asfaltert i borettslaget, lappet vesentlige store hull. Snuplassen v/nr 25 er asfaltert. Laget 2 fartsdumper mellom 33 og 29. Gjesteplasser og HC-plasser er merket og fartsdumper i laget markert. Fjernet en del trær, klippet busker. Dette i tillegg til ordinær gartneravtale.
2004	Taklekkasjer tettet i nr 25-27 F-nivå og 47 G-nivå. Skiftet vifteanlegg i 25-27 og 29-31 med elektrisk anlegg.
2003	Arbeidet med takene over 37-39 ble fullført. Storo Blikkenslagerverksted AS har la beslag på blomsterkassene på terrassene. Skiftet sand i alle sandkassene og lekeplassen ved nr 33 fikk montert to nye lekeapparater. En "vippefirkløver" for de aller minste og et "kråkereir" som erstatter den gamle huska. Nordstrand Elektro utbedret / Reparerte det elektriske anlegget.
2002	Tilstandsvurdering med tilhørende termografering av det elektriske fellesanlegget utført av Hafslund Elsikkerhet. Utbedringsarbeider ventes utført i løpet av våren -03. Skifting av panel, helt eller delvis på 4 leiligheter. Anbudsarbeider på tekking/omlegging av tak over 37-39 og 45-47. Arbeidene påbegynt i løpet av våren -03, ventes avsluttet før sommerferien samme år.
2001	Rehabilitering ferdigstilt. Denne omfattet maling av fasader, beslag på brystninger samt legging av panel på betongflater med store saltutfellingene. Det har forekommer lekkasjer i tak/terrasser. Dette utbedres fortløpende. Styret er forberedt på at det kan komme andre lekkasjer. Brannslukkingsapparater etterfylt og røykvarslere skiftet.
2000	Fasadene ble malt. Skiftet tak over trappeoppganger på rettblokker og balkonger. Takbeslag på terrasseblokkene ble utbedret.
1999	Kabelanlegget ble skiftet. Varmekabler ble lagt i gangveien i bakken opp til rettblokkene.
1997	Sommeren 1997 gjennomførte Entreprenørservice AS rehabilitering av trappereposene. Rehabiliteringen bestod i utbedring av betongskader samt legging av nytt epoxybelegg for å lette renholdet. I vaskeriet ble det byttet 4 vaskemaskiner og 2 tørketromler med 2 vaskemaskiner og 1 tørketrommel. Det ble bygget 3 hus for søppelcontainere.
1996	Garasjeanlegget ble høytrykksspylt og soppbehandlet. Det ble lagt epoxybelegg i garasjeanleggets 2. etasje.
1995	Ombygging av kabel-TV anlegget.
1993	Alle leiligheter ble beiset.
1992	Satt opp tak over inngangspartiene.



14.62 km MONTERING KOMMER I TILLEGG; 32.000.-kr.

REKVISITTER
 AV SPESIFIKASJONER
76 267KI
 Levering fra luke 42

Willab Garden

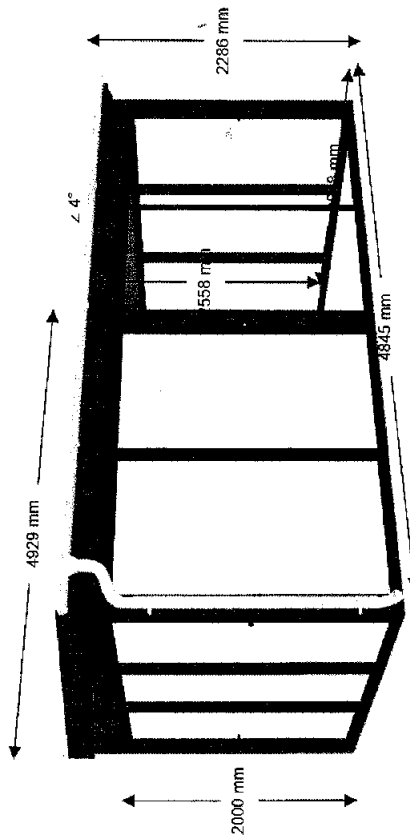
SF-SPEKIFIKASJON

Vegger

Tilpass

Tilvalg

Grunnpakke	i	Nei	Ja
Ferdig tilkappet reisverk	f	Nei	Ja
Grunnmaling		Nei	Ja
Fargepakke	i	Grå (NCS S6502-Y)	
Belysning	f	Nei	Ja
Ventilasjonspakke	i	Ikke	
Lameilgardin	i	Ikke	
Skyggetak	i	Ikke	
Takrenne		Stål	
Farge på takrenne		Hvit (RAL 9002)	



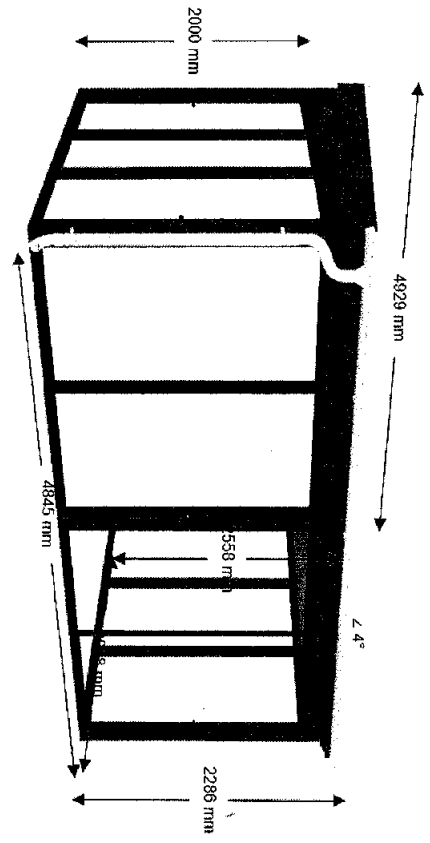
← Forrige

Se spesifikasjon →



14.62 Num HANTERING KOMMER I TILLEGG: 32.500,-kr

Willab Garden



Pris- og spes. du sparer 76 267 kr
Levering fra uke 42

SE SPESIFIKASJON

Tilpass

Vegger

Tillegg

Grunnpakke 1

Nei Ja

Ferdig tilkappet reiseverk 1

Nei Ja

Grunnmaling

Nei Ja

Fargepakke 1

Grå (NCS S6502-Y1) Svart Rødt Blå Gul Lilla Oransje Grønn Hvit

Belysning 1

Nei Ja

Ventilasjonspakke 1

Ikke Ja

Lanellgardin 1

Ikke Ja

Skygetak 1

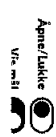
Ikke Ja

Takrenne

Stål Aluminium

Farge på takrenne

Hvit (RAL 9002) Svart Rødt Blå Gul Lilla Oransje Grønn



← Forrige

Se spesifisering →

Vedlegg

09-16_173925.pdf

Vedlegg 6 til sak 8. Mulighet for å bygge hagestue





HUSORDENSREGLER for Øvre Ravnåsen Borettslag

vedtatt 02.06.87

med endringer 02.06.88, 06.06.89, 12.05.03, 05.05.04, 20.04.09, 22.04.10, 24.04.13, 10.04.14, 18.04.2018, 02.05.2019, 27.04.2023, 22.04.2024 og 30.09.2025

I ordinær generalforsamling 10.04.14 ble det vedtatt forbud mot bruk av åpen ild inkludert kullgrill. Dette gjelder på balkong, terrasse, veranda og tilliggende hage. Bestemmelsen ble ikke vedtatt tatt inn i husordensreglene.

INNLEDNING

Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og trygge godt naboskap. Reglene skal sikre orden, ro og hygge i hjemmet og på borettslagets område. Leilighetene er boliger, og kan ikke benyttes til næringsvirksomhet.

Det er andelseierne som i fellesskap er ansvarlig for at den felles eiendom blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres borettslaget, må dekkes av felleskostnadene. Det er derfor i alles interesse at hver enkelt andelseier og dennes husstand sørger for at borettslaget ikke blir påført unødige utgifter på grunn av skader.

01. HENVENDELSER TIL STYRET

Forslag til saker som styret skal behandle, skal sendes på E-post.

02. BRUK AV LEILIGHET, ANDRE ROM OG FELLESAREAL

Andelseiere med husstand plikter å ta hensyn til de andre beboerne. Andelseierne kan bruke sin leilighet og tilknyttede fellesarealer og rom fritt så lenge dette ikke er til sjenanse for andre.

Langtidsutleie av leilighet er regulert i Vedtektene 4.2.

Korttidsutleie kan være belastende for bomiljøet, derfor er ikke det ikke tillatt å leie ut hele leiligheten mer enn 60 dager i året. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukebasis i inntil 30 dager sammenhengende. Andelseier skal sende skriftlig melding til styret hver gang boligen leies ut. Meldingen skal inneholde navn på leietaker, og angivelse av hvor lenge leieforholdet varer.



Andelseier skal gjøre korttidsleietaker kjent med husordensreglene. Andelseier er ansvarlig overfor borettslaget for korttidsleietakers eventuelle brudd på husordensreglene.

Gjesteparkeringen kan ikke benyttes av korttidsleietakere. Andelseier kan imidlertid stille egen parkeringsplass til disposisjon. Styret skal varsles skriftlig om slik bruk av parkeringsplassen.

Det skal gis nabovarsel minst en gang i året om at leiligheten tidvis benyttes til korttidsutleie.

Beboer plikter å ta hensyn når det gjelder støy som kan være til sjenanse for andre.

Det skal være alminnelig ro mellom 23:00 og 07:00.

For bruk av vaskemaskin og støvsuger er dette tillatt mellom kl. 07:00 og 23:00 alle dager.

Ved arbeid hvor det blir brukt hammer eller støyende verktøy er dette tillatt mellom kl. 07:00 og 21:00 på hverdager og mellom kl. 10:00 og 21:00 på lørdager. Søndager, høytidsdager som f. eks. julaften og nyttårsaften, samt bevegelige helligdager er det ikke tillatt bruk av støyende verktøy eller gjøre oppussingsarbeid som kan være til sjenanse for naboene. Reglene kan fravikes i forståelse med berørte naboer.

Støyende *utendørs* arbeid som f.eks plenklipping, høytrykksspyling etc. er ikke tillatt på søndager og helligdager jfr. Helligdagsloven.

Det er forbud mot bruk av åpen ild. Dette inkluderer kullgriller.

03. VEDLIKEHOLDSANSVAR FOR DEN INDRE BRUKSFLATEN AV TERRASSEN

Andelseier (beboer) har ansvar for vedlikehold av terrassen som andelseier har eksklusiv bruksrett til. Dette innebærer at andelseier må sørge for at det holdes rent på terrassen, mellom hellene samt rens av sluk. Beboer som ikke selv foretar nødvendig renhold av terrassehellene, kan bli pålagt dette for egen regning, rekvireres av styret etter varsel til andelseier.

Beboere er ansvarlig for å male det innvendige bruksområde som andelseier har eksklusiv bruksrett til. Disse skal til enhver tid fremstå som rene og prene, uten avflaset maling etc. Dette skal gjøres etter angitt fargekoder fra styret.

04. DYREHOLD

Det er tillatt å ha vanlige kjæledyr.

Andelseierne er forpliktet til å sørge for at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre. Eventuelle klager skal behandles som bestemt i punkt E og i Erklæring om dyrehold.



- A. Dyret skal alltid holdes under oppsikt på borettslagets område.
- B. Eier skal alltid fjerne ekskrementer etter dyret.
- C. Kjæledyr må alltid holdes unna borettslagets sandkasser.
- D. Eier er ansvarlig for enhver skade som dyret påfører person eller eiendom i borettslaget.
- E. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eier seg til å fjerne dyret fra leiligheten dersom ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med begge parter hvorvidt en klage er berettiget.
- F. For øvrig vises det til politivedtektene for Oslo ang. dyrehold.
- G. Det er en forutsetning for dyrehold at «Erklæring om dyrehold» undertegnes og følges.

05. FELLESROM OG OPPGANGER

Fellesbodene skal kun brukes til barnevogner og sykler. Andre private effekter/møbler skal ikke lagres i fellesbodene. Det er forbudt å hensette møbler/bruksgjenstander i bodganger og utenfor private boder. Hjul og dekk til hjul, eller andre gjenstander kan ikke oppbevares i garasjelegget eller kjellernedganger/trappeoppganger.

Hensatte møbler/bruksgjenstander og andre private effekter vil bli fjernet og kastet.

Det er strengt forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder og scootere eller lignende maskiner i bodene. Brannforskriftene må følges.

Oppgangene er ikke allment oppholdssted. Alle beboere er ansvarlig for å holde fellesområdene ryddige. Beboer er spesielt ansvarlig for å holde eget inngangsparti i orden, herunder snømåking, vasking og feiing.

Det er ikke tillatt å lagre avfall fra oppussing eller liknende på borettslagets fellesområder uten spesifikk tillatelse fra styret. Ting som blir hensatt uten avtale, eller som hindrer fremkommeligheten i borettslaget, kan bli fjernet for beboers regning.

Postkasseskilt skal være etter styrets mal på Vibbo, og bestilles og betales av beboer selv. Der hvor beboer ikke retter seg etter mal, kan styret pålegge beboere dette på beboeres regning.

Oppgangene i borettslaget skal ha tilnærmet like inngangspartier oppe og nede – etter mal utarbeidet av styret. Enkeltbeboere kan dekorere foran egen inngangsdør så lenge det ikke fastmonteres i bygningsmassen. Dekorasjoner skal ikke forhindre fri ferdsel for andre beboere, eller sperre rømningsveier. Vegetasjon eller andre tekniske innretninger som går utover eget bruksområde tillates ikke.

06. AVFALLSHÅNDTERING

Avfall skal sorteres og pakkes etter kommunens regler.



Borettslagets avfallsrom skal bare benyttes til alminnelig husholdingsavfall, som restavfall, plast, papp og papir. Se oppslag i avfallsrom.

Alt avfall, spesielt skarpe gjenstander, skal pakkes godt inn før det legges i avfallsbeholder.

Se etter at avfallet er tørt. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, f.eks. sigarettstumper eller ildsfarlig/selvantennelig avfall i avfallsbeholder. Sjøppel skal ikke plasseres utenfor avfallsbeholder. Dersom det er fullt, finn et annet avfallsrom.

Reinholdsetaten i Oslo utsteder tilleggsgebyr til borettslaget for feilplassering av avfall. Beboere som bryter reglene for avfallhåndtering kan stilles til ansvar for merutgifter knyttet til det.

Alt annet avfall skal leveres miljøstasjon / kastes i egnede beholdere.

Sjøppel som tyggegummi, snusposer, sigarettneiper ol. skal ikke kastes på borettslagets områder, bruk søppelkassene. Avfall skal av brannsikringsgrunner ikke oppbevares på veranda / terrasser / balkong eller utenfor inngangsdører.

07. KJØRING, PARKERING OG BRUK AV GARASJE

På borettslagets område har førere av motorkjøretøy til enhver tid full vikeplikt for all annen ferdsel. Nødvendig kjøring må skje i gangfart, maks. 10 km/t. På garasjetaket tillates kun kjøring i tilknytning til syketransport/utrykning, nødvendige vaktmestertjenester og i forbindelse med varetransport/oppussing/flytting. Maks vekt er 3500 kilo. Ved varetransport/oppussing må dette godkjennes av styret i forkant.

Parkering inne på bo-området, ved stikkveier eller gangveier og på snuplasser er ikke tillatt. Beboerne anmodes om å informere sine gjester om borettslagets parkeringsbestemmelser. Beboerne plikter å benytte tilvist garasjeplass eller parkeringsplass.

Beboere som parkerer i strid med husordensreglens bestemmelser, det vil si på gjesteparkeringsplasser, i stikkveier eller gangveier og på snuplasser eller andre steder på borettslagets område, kan få kjøretøyet borttauert for eiers regning og risiko uten forvarsel. Beboer har rett til å parkere inntil tre timer på gjesteplass. Ikke kjørbare eller uregistrerte kjøretøyer og lignende skal ikke stå på gjesteparkeringsplassene.

Det er ikke tillatt å parkere avskiltede kjøretøy eller kjøretøy som ikke er i kjørbare stand på borettslagets eiendom. Disse vil umiddelbart bli fjernet på eiers regning.

Innendørs garasjeplass skal kun brukes til registrerte kjøretøy, andre gjenstander fjernes uten forutgående varsel og erstatningsplikt for borettslaget. Jfr. punkt 06.



Tillatelse til utleie , eller bytte av garasje plasser og parkerings plasser må innhentes fra styret. Brudd vil medføre borttauing på eiers regning. Garasje- og parkerings plasser skal i første rekke leies ut til beboere i borettslaget. Bilen skal parkeres slik at den er til minst mulig sjenanse for naboer.

Reparasjoner og vask av bil er ikke tillatt i garasjen eller på andre utvendige fellesarealer.

Uvedkommende har ikke adgang til garasjen.

Alle brukerne av garasjeanlegget plikter å sørge for at utgangsdører er låst når de forlater anlegget.

08. OPPVARMING – RADIATORVARME

Radiatorvarmen skrur på 1. oktober og stenges 1. mai (nærmeste arbeidsdag om datoen faller på en helligdag/lørdag)

09. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Forslag til endringer av eller supplement til husordensreglene leveres skriftlig til styret.

Endringer av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

10. TOLKING AV HUSORDENSREGLENE

Hver beboer plikter å ta kontakt med sin nabo om eventuelle klanderverdige forhold før dette sendes til styret.

Eventuelle klager skal fremsettes skriftlig til styret som avgjør rimeligheten av klagen og som iverksetter eventuelle nødvendige tiltak.

Tolking av husordensreglene ved tvister foretas av borettslagets styre. Tolking kan ankes inn for generalforsamlingen.

Styret kan på eget initiativ begjære tvangssalg ved grove overtredelse av husordensreglene og eventuelt andre strafferettslige forhold.

Husordensreglene trer i kraft straks.
Vedtatt på ordinær generalforsamling 2. mai 2019



ERKLÆRING OM DYREHOLD

Undertegnede som har kjæledyr forplikter seg til å overholde følgende regler for dyrehold i Øvre Ravnåsen borettslag.

1. Alle dyr skal holdes under kontroll på borettslagets område. Dyr som etter Oslo kommunes regler er underlagt båndtvang skal alltid holdes i bånd på borettslagets fellesområder. Det forutsettes at enhver dyreeier er kjent med politivedtektene i Oslo ang. dyrehold.
2. Eier av kjæledyr erklærer seg med dette som ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom i borettslaget. Eier er forpliktet til å følge borettslagets regler om dyrehold.
3. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eier seg til å fjerne dyret fra leiligheten dersom ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås.
4. Denne erklæringen betraktes som en del av andelseiers ansvar i forhold til Øvre Ravnåsen borettslag.

Oslo, den

.....
andelseier

.....
adresse



VEDRØRENDE NYE MEMBRANER PÅ REPOSER I TRAPPER

Brukerveiledning:

For å få en varig pen overflate på membranene er det viktig at følgende punkter ivaretas. Membranene er bygget opp i hovedsak av epoxy og sand. Til å begynne med vil membranen slippe en del av de sandkornene som ligger øverst og derved ikke er omsluttet av epoxy. Etterhvert som disse slites vekk og forsvinner med regn og annen rengjøring setter membranen seg og vil til slutt ikke avgi flere sandkorn.

Det er viktig å være forsiktig med mekanisk påvirkning for å unngå dype sår og riper. Vær derfor forsiktig ved for eksempel snømåking, fjerning av evt. is etc. Spett og lignende må ikke brukes ved slik fjerning. Bank ikke på belegget med stålverktøy eller andre metallgjenstander. Søl med gips, betongmørtel eller maling etc. vil være vanskelig å fjerne. Jern og stål som kan ruste, (gjelder også spon av dette) må ikke bli liggende på membranen da dette kan føre til stygge rustskjolder.

Membranen har farge i epoxyen. Ved hard mekanisk påkjenning vil ripene likevel framstå som lyse i forhold til membranfargen. Dette kommer av at sandkorn og epoxyoverflaten knuses til et fint mel. Disse ripene fjernes ved bruk av vannskyling og kosting med myk kost.

Ved riktig og fornuftig bruk vil membranene holde seg pene i år etter år.

REGLER FOR PARABOLANTENNER

1. Det er ikke tillatt å montere eller plassere parabolantennener uten at det er innhentet skriftlig tillatelse på forhånd.
2. Slik tillatelse kan bare gis dersom det ikke vil være til ulempe for andre innen borettslaget, eller virke skjæmmende i forhold til omgivelsene, og monteringen av antennen ikke vil innebære inngrep i bebyggelsen.

Dersom antennen vil bli synlig for forbipasserende kan styret nekte å gi tillatelse, for eksempel ved at antennen vil bli synlig over balkong- brystningen eller gjerde. Antenne med diameter som er større enn 85 cm tillates ikke satt opp.

Antennen og tilknyttet utstyr skal ikke være av en slik art at det forstyrrer signalene på eksisterende anlegg i borettslaget.

3. Søknad skal sendes styret før innkjøp av parabolantennen. Det skal redegjøres for antennens størrelse, ønsket plassering, og montering til underlaget.

Søkeren må ved skisse vise stedet hvor parabolantennen ønskes satt opp, og omfanget/høyden av antennen ferdig montert.

4. Tillatelsen vil være midlertidig og kan trekkes tilbake av styret hvis ovennevnte forutsetninger ikke overholdes. Når det foreligger alternative løsninger for å motta ønskede signaler, enten gjennom kabel eller ved hjelp av annen vanlig tilgjengelig teknikk, kan tillatelsen trekkes tilbake.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 17.03.26 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 22.03.26

Selskapsnummer: 474 Selskapsnavn: ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Siv Heim er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Anne Dubrau og Linda Stensnes er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorar til Styret

Styrets godtgjørelse settes til 400 000.

For

Mot

Sak 6 Honorar til Valgkomiteen

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 6 000.

For

Mot

Sak 7 Individuell måling av kaldtvann

Borettslaget bør innføre individuell måling av kaldtvann

For

Mot

Sak 8 Mulighet for å bygge hagestue

Aziz Hafs kan bygge hagestue

For

Mot

Sak 9 Fordelingsnøkkel varmtvann og fyring

Styret kontakter Ista for utarbeidelse og innføring av fordelingsnøkkel vedr. fyring, samt innføring av denne "komponenten" på forbruk av varmtvann

For

Mot



Sak 10 Fartsgrenseskilt

Det bør settes opp fartsgrenseskilt med 5 km/t gangfart på/ved porten og når man kommer opp bakken

- For
 Mot

Sak 11 Endring av vedtektenes punkt 8-1

Punkt 8-1 i vedtektene endres

- For
 Mot

Sak 12 Endring i husordensreglens punkt 5

Punkt 5 i husordensreglene endres

- For
 Mot

Sak 13 Endring i husordensreglens punkt 9

Punkt 9 i husordensreglene endres

- For
 Mot

Sak 14 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Nina Snefrid Brandvold

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Anne Dubrau

- Linnea Martine Nordh

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Haron Siad

- Yuly Avalos Carvajal



Sak 15 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Nina Snefrid Brandvold

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Tom Reinertsen

Sak 16 Valg av Valgkomite

Medlem (kun 2 skal velges)

Caroline Kånstane Ihlen

Ove Brevolden



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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