



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 416 328  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjersten Aasbø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 078 081	8 852 546
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 078 081</b>	<b>8 852 546</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		339 270	325 337
Annen driftskostnad		7 035 683	5 953 136
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 374 952</b>	<b>6 278 473</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 703 128</b>	<b>2 574 073</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		75 483	68 228
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>75 483</b>	<b>68 228</b>
Annen finanskostnad		1 414 782	901 503
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 414 782</b>	<b>901 503</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 339 299</b>	<b>-833 275</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>363 829</b>	<b>1 740 798</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>363 829</b>	<b>1 740 798</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>363 829</b>	<b>1 740 798</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>363 829</b>	<b>1 740 798</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		363 829	1 740 798
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>363 829</b>	<b>1 740 798</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		54 209 863	54 209 863
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		54 209 864	54 209 864
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		1 650	1 650
Andre fordringer		117 442	
Sum finansielle anleggsmidler		119 092	1 650
Sum anleggsmidler		54 328 956	54 211 514
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		10 517	396
Sum fordringer		10 517	396
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 432 923	3 588 916
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 432 923	3 588 916
Sum omløpsmidler		2 443 440	3 589 312
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 772 396</b>	<b>57 800 826</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		10 900	10 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 900</b>	<b>10 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		27 342 146	27 705 975
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-27 342 146</b>	<b>-27 705 975</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-27 331 246</b>	<b>-27 695 075</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		54 864 256	56 575 848
Øvrig langsiktig gjeld		28 449 757	28 332 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>83 314 013</b>	<b>84 908 748</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>83 314 013</b>	<b>84 908 748</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		787 867	9 069
Skyldige offentlige avgifter		218	4 706
Annen kortsiktig gjeld		1 544	573 378
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>789 629</b>	<b>587 154</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>84 103 642</b>	<b>85 495 902</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>56 772 396</b>	<b>57 800 826</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 442285

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 416 328  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Kjersten Aasbø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2023



Organisasjonsnr: 948 416 328  
NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 078 081	8 852 546
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 078 081</b>	<b>8 852 546</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		339 270	325 337
Annen driftskostnad		7 035 683	5 953 136
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 374 952</b>	<b>6 278 473</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 703 128</b>	<b>2 574 073</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		75 483	68 228
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>75 483</b>	<b>68 228</b>
Annen finanskostnad		1 414 782	901 503
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 414 782</b>	<b>901 503</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 339 299</b>	<b>-833 275</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>363 829</b>	<b>1 740 798</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>363 829</b>	<b>1 740 798</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>363 829</b>	<b>1 740 798</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>363 829</b>	<b>1 740 798</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		363 829	1 740 798
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>363 829</b>	<b>1 740 798</b>



Organisasjonsnr: 948 416 328  
NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		54 209 863	54 209 863
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	1
Sum varige driftsmidler		54 209 864	54 209 864
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		1 650	1 650
Andre fordringer		117 442	
Sum finansielle anleggsmidler		119 092	1 650
Sum anleggsmidler		54 328 956	54 211 514
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		10 517	396
Sum fordringer		10 517	396
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 432 923	3 588 916
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 432 923	3 588 916
Sum omløpsmidler		2 443 440	3 589 312
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 772 396</b>	<b>57 800 826</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	10 900	10 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>10 900</b>	<b>10 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	27 342 146	27 705 975
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-27 342 146</b>	<b>-27 705 975</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-27 331 246</b>	<b>-27 695 075</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	54 864 256	56 575 848
Øvrig langsiktig gjeld	28 449 757	28 332 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>83 314 013</b>	<b>84 908 748</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>83 314 013</b>	<b>84 908 748</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	787 867	9 069
Skyldige offentlige avgifter	218	4 706
Annen kortsiktig gjeld	1 544	573 378
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>789 629</b>	<b>587 154</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>84 103 642</b>	<b>85 495 902</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>56 772 396</b>	<b>57 800 826</b>



Organisasjonsnr: 948 416 328  
NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Nedre Ravnåsen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 22. mai - 25. mai 2023

Selskapsnummer: 546





## Velkommen til årsmøte i Nedre 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 22. mai kl. 12:00 og lukker 25. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/546>

### 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 avgi din stemme.

### 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.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Forslag til felling av 3 store grantrær samt 2 store busktrær som er ved gangveien/krysset ved Gamlelinja.
6. Forslag til felling av de store bjørketrær som er ved innkjøringen til garasjeanlegget/gangveien.
7. Forslag om å frigjøre garasje fra bolig for salg i borettslaget
8. Forslag om at årsmøtet pålegger styret å utrede kost/nytte ved installering av vannmåler på hver boenhet og at leilighetshaver dermed betaler for eget forbruk.
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av valgkomite



Med vennlig hilsen,  
Styret i Nedre 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret foreslås Siv Heim (Obos) til digital møteleder.

### Forslag til vedtak

Siv Heim velges

Sak 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Jon Wiig og Helge Gjervik er foreslått.

### Forslag til vedtak

Jon Wiig og Helge Gjervik velges

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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### Vedlegg

1. 0546 Nedre Ravnåsen borettslag.pdf

Sak 5

## Forslag til felling av 3 store grantrær samt 2 store busktrær som er ved gangveien/krysset ved Gamlelinja.

### Forslag fremmet av:

Rolf Evensen, Ravnkroken 5E

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Pga den formidable veksten spesielt på disse 3 grantrær samt 2 busktrær de siste ca 25 årene er ca 60% av fjordutsikten blitt borte for flere boliger i 4+5 etg. Hvordan dette har påvirket boliger i 6+7 etg vet jeg ikke. Dokumentasjon av denne veksten vedlegges. Dette er på kommunalt område.

Mottatt tilleggsinformasjon 1.

De fleste av våre bolig-eiere i vårt borettslag har IKKE bodd her siden 1983. Det er vesentlig at disse eiere vet hvordan utsikten var for over 25 år siden. Derfor er det vesentlig at nye boligeiere vil se hvordan borettslaget+Oslo Komunne IKKE har gjennomført å passet på den formidable uhemmede veksten som har skjedd de siste ca 25 år. Som de fleste vet er utsikt nr 1 blant de vesentlige salgsannonser på boliger og dertil takst på boliger. Dette er naturligvis ikke tema fra 1-3 etg.

Mottatt tilleggsinformasjon 2.



Utifra salgsprospektet fra 1982/1983 (som jeg har ) var det fremhevet den flotte fjordutsikten mange boliger i vårt borettslag ville ha. Tidligere og nåværende styret for borettslaget skulle naturligvis ha fulgt med på denne formidable veksten av trær og busktrær i vårt nærmiljø som med årene har forringet den flotte utsikten over fjorden som gradvis har blitt forringet med 50-60%. De nye boligeiere som har flyttet til borettslaget de siste ca 20 år vet jo naturligvis ikke hvordan utsikten over fjorden var noen år tidligere.

Og som de fleste av oss vet er utsikt og beliggenhet noe som fremheves som nr 1 og 2 ved salg/kjøp av bolig. Dertil en høyere takst ved salg/kjøp.

Av 109 boliger i vårt borettslag er det idag kanskje 20% som har bodd her siden 1983 og av den grunn IKKE vet hvordan utsikten var her i 1983. Dette gjelder naturligvis ikke 1-3 etg som aldri har hatt fjordutsikt!

### **Styrets innstilling**

Som forslagsstiller selv påpeker så står de aktuelle trærne på kommunal eiendom. Borettslaget er derfor avhengig av eiers godkjenning før trærne felles.

Styret er enig med forslagsstiller om at de nevnte trær er skjemmende og neppe bevaringsverdig. Styret har kontaktet Oslo kommune om felling av disse trærne og andre trær i gamlelinja som antas å være utsatt for nedblåsning/rotvelt i sterk vind. Styret har ikke fått svar på henvendelsene.

Siden dette er trær som står på kommunens eiendom anbefaler styret at beboere stemmer mot forslaget.

### **Forslag til vedtak**

Borettslaget initierer felling av 3 store grantrær samt 2 store busktrær som er ved gangveien/krysset ved Gamlelinja.



Sak 6

## **Forslag til felling av de store bjørketrær som er ved innkjøringen til garasjelegget/ gangveien.**

### **Forslag fremmet av:**

Rolf Evensen, Ravnkroken 5E

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Også disse trær har hatt en formidabel vekst i den samme perioden, som forårsaker veldig mye løv og nedfall på flere tak, trappeganger, terrasser, gangplatået og område ved innkjøringen til garasjelegget samt alle sluk i nærheten. Med tanke på de store vannlekkasjer for 10-12 år siden, og den store investeringen borettslaget/beboere hadde i 2016-2017, er det vesentlig og meget viktig å unngå at all nedfall fra disse bjørketrær vil forårsake fortetting på ovennevnte arealer som deretter vil medføre store nye omkostninger for borettslaget/beboere fremover.

### **Styrets innstilling**

Styret er enig i at trærne har hatt en god vekst, men mener at de nå framstår som ekstra vakre i fronten av borettslaget. Dette påpekes stadig av beboere og besøkende til borettslaget.

Styret er ikke enig i at trærne er til noen form for sjenanse for borettslaget. Løvfall fra disse trærne er heller ikke nevneverdig problematisk i forhold til tetting av sluk og eventuelle vannlekkasjer enn resterende skog og beplantning.

Under rehabiliteringer ble det montert 2 ekstra avløp (overløpsrør), ett på på hver side av terrasseflatene. Til nå har disse kun vært i bruk i oppgangene 19 og 23, altså langt unna bjørketrærne.

En del av greinene som henger ned på fasaden vil allikevel bli fjernet i løpet av våren.

Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

### **Forslag til vedtak**

Felling av de store bjørketrær som er ved innkjøringen til garasjelegget/ gangveien.



Sak 7

## Forslag om å frigjøre garasje fra bolig for salg i borettslaget

### Forslag fremmet av:

Rolf Evensen, Ravnkroken 5E

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Da borettslaget var klart for innflytting våren-sommern 1983 var det slik at 27 av alle boligene ikke fikk garasje. Dette fordelte seg på 11 stk 4-roms og 16 stk 3-roms boliger. Innskudd på 4-roms med garasje var kr 325.000,- og 3-roms var kr 278.000,-.

Innskudd på 4-roms uten garasje var kr 290.000,- og 3-roms var kr 243.000,-.

Det vil si 12% høyere innskudd på 4-roms med garasje kontra uten garasje, og 14,5% høyere innskudd på 3-roms med garasje kontra uten garasje.

Med prisveksten som har vært siden 1983 utgjør dette idag en verdi på garasje et sted mellom 400.000,- til 500.000,-.

I mange andre borettslag kan beboere selge fritt sin garasje til andre beboere i samme borettslag. Kunne dette bli aktuelt i vårt borettslag?

Bileiere i vårt borettslag vil naturligvis beholde sine garasjer, men spesielt de som ikke er bileiere men må være eier av garasje ville sikkert satt pris på om garasjeplass kunne selges til andre i borettslaget. Ja, jeg vet at garasjeiere uten bil leier ut sin garasje.

Mottatt tilleggsinformasjon 3.

Som de fleste vet er det slik at flere boligeiere ikke har bil men garasje. Til gjengjeld har flere boligeiere 2 biler og av den grunn ønske om garasje nr 2.

Av den grunn+ burde det være et argument for å skille ut garasjene ifra boligene i vårt borettslag.

### Styrets innstilling

Garasjeplassene er knyttet til den enkelte eiers andel i borettslaget og kan ikke uten videre omsettes. Leiligheter med eller uten garasjeplass har forskjellig fordelingsnøkkel av borettslagets felleskostnader. Dersom enkeltvis plasser skulle kunne selges, må denne fordelingsnøkkelen endres. En slik endring krever i så fall 100 % enighet blant andelseierne, og må gjentas ved hvert salg.

Styret anbefaler å stemme mot forslaget.



## **Forslag til vedtak**

Garasjeplassene frigjøres for salg.

Sak 8

## **Forslag om at årsmøtet pålegger styret å utrede kost/nytte ved installering av vannmåler på hver boenhet og at leilighetshaver dermed betaler for eget forbruk.**

### **Forslag fremmet av:**

Tore Barstad, Ravnkroken 7E

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Jeg merker meg at det utredes ulike forslag for strømsparing og redusering av varmtvanns kostnadene, men ønsker at årsmøtet pålegger styret å utrede kost/nytte ved installering av vannmåler på hver boenhet og at leilighetshaver dermed betaler for eget forbruk.

### **Styrets innstilling**

Det bekreftes at styret utreder en rekke tiltak og at reduksjon av både fjernvarme og strømsparing samt energimåling er blant tiltakene. Flere detaljer om dette kommer fram av «Styrets arbeid» i årsmeldingen.

Styrets arbeid med et endelig beslutningsgrunnlag vil ikke være ferdig før etter sommerferien, og styret anbefaler derfor at beboerne stemmer for forslaget.

### **Forslag til vedtak**

Styret pålegges å utrede kost/nytte ved installering av vannmåler på hver boenhet og at leilighetshaver dermed betaler for eget forbruk.

Sak 9

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes tilkr 280 000.

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges leder for 2 år, 1 styremedlem for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år.

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Jørgen Sundstrøm  
Valgkomiteens innstilling

#### **Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Thomas Jacobsen  
Valgkomiteens innstilling

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eli Anita Henriksen  
Valgkomiteens innstilling
- Thor Henning Isachsen  
Valgkomiteens innstilling



Sak 11

## 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:

- Roar G Fotland  
Valgkomiteens innstilling

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Thor Henning Isachsen  
Valgkomiteens innstilling

Sak 12

## Valg av valgkomite

### Roller og kandidater

**Valg av 3 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Anders Larsen  
Valgkomiteens innstilling
- Elisabeth Rosilee Mijer  
Valgkomiteens innstilling
- Mari-Anne Aaslie  
Valgkomiteens innstilling



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Per Jørgen Sundstrøm	Ravnkroken 13 D
Nestleder	Even Aastorp	Blomsholmveien 3
Styremedlem	Roar G Fotland	Ravnkroken 17 D
Styremedlem	Bjørn Henning Veseth	Ravnkroken 9 E
Varamedlem	Eli Anita Henriksen	Ravnkroken 27 G
Varamedlem	Thor Henning Isachsen	Ravnkroken 17 F

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Per Jørgen Sundstrøm Ravnkroken 13 D

#### Varadelegert

Even Aastorp Blomsholmveien 3

### Valgkomiteen

Anders Larsen	Ravnkroken 23 E
Elisabeth Rosilee Mijer	Ravnkroken 23 B
Stine-Marie Hellem Simensen	Ravnkroken 17 A

### Kontaktinformasjon

#### Styret/Vibbo

Styret har kontor i Ravnkroken 7. Styrets postkasse står i garasjen, innenfor oppgang 7/9. Borettslagets styre kan også nås på: [nedreravnasen@styrerommet.no](mailto:nedreravnasen@styrerommet.no) og har hjemmeside [vibbo.no](http://vibbo.no)

### Generelle opplysninger om Nedre Ravnåsen Borettslag

Borettslaget består av 109 andelsleiligheter.

Nedre Ravnåsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948416328, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

185 58

Første innflytting skjedde i 1983. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Nedre Ravnåsen Borettslag har ingen ansatte.



## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets arbeid

### Møter og andre aktiviteter

Det er gjennomført 14 styremøter.

Beboernes bruk av Vibbo har økt. Dette er svært positivt og gjør at kontakten med styret oppleves enklere. Samtidig har bruk av Vibbo medført at saksmengden har økt.

Forberedende styremøter er åpent for beboere. Se rundskriv om tider.

Det er gjennomført en rekke særmøter om energikartlegging og -tiltak, samt byggemøter i forbindelse med prosjekt ombygging tavlerom m/ladeinfrastruktur for elbiler.

Styremedlemmer har fått utbetalt kr 10 800 for til sammen 27 timer i 2022.

Styret har gjennomført lovpålagte HMS-kontroller, inkludert kontroll av brannsikkerhet og felles elektroanlegg.

Dugnad ble gjennomført 27. april.

### Økonomistyring

Borettslagets kostnader fortsetter å øke på viktige varer og tjenester laget er avhengig av. Størst prisstigning har det vært på fjernvarme, kommunale tjenester og lånerenter.

Styret besluttet derfor å øke felleskostnadene med 3 % og energi med 10 % fra 1. april 2022 og felleskostnadene med ytterligere 10 % fra 1. januar 2023.

Økonomisituasjonen er stram, og det vil ikke være mulig å gjennomføre større tiltak uten lånefinansiering. Dette gjelder også vedlikehold utover det som er planlagt.

### Ombygging av elektriske hovedtavler og ladeinfrastruktur for el-biler

Prosjektet ble avsluttet og overtatt 30. juni 2022, men problemer med ladeboksenes internettforbindelse med laderne gjorde det nødvendig å etablere et eget WiFi nett i garasjen.

Hovedtavlene for inntak og fordeling av elektrisk kraft var fra byggeår ca. 1982 og var for lengst modent for utskifting samtidig som vi måtte finne en løsning for lading av ladbare biler.

I desember 2020 ble borettslagslovens § 5-11 a. tilføyd et eget punkt om «Rett til å setje opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil». Styrets vurderinger av 3 alternative løsninger finner dere i årsmeldingen for 2021/2022. Valgt løsning ble å kombinere nye hovedtavler og ladeinfrastruktur i ett prosjekt, og at ladeanlegget i garasjen ble løst med en flatkabel hvor nye ladere kobler seg på fortløpende.

### Energikartlegging

OBOS prosjekt AS (OPAS) er engasjert for å gjennomføre en energikartlegging og en utredning om mulige sparetiltak. Rapporten ble presentert for styret 23. mars, og gir et godt grunnlag for å vurdere videre arbeid frem mot et beslutningsgrunnlag for energioekonomiske tiltak.

Aktuelle tiltak kan være:

- Solceller på tak
- Bytte til termostatventiler på radiatorer
- Installasjon av vannrenseanlegg
- Individuelle energimåling
- Varmepumper



Etter møtet 23. mars bestilte styret er utvidet utredning på enkelte tiltak. Opprinnelig var det planlagt at tiltakene skulle presenteres på generalforsamlingen i mai i år. Vi ser nå at et beslutningsgrunnlag ikke vil være klart før etter sommerferien og at en behandling må utsettes til et ekstraordinært møte til høsten.

### Ladepriser

Styret har inngått avtale med Charge365 som betalingsadministrator for lading av biler., Vi fastsetter ladeprisene minimum en gang pr måned. Selv om spotprisene på strøm varierer mye må styret etter beste evne søke å finne en så riktig pris som mulig. Styrets prisvurdering tar utgangspunkt i spotpriser tillagt alle avgifter, 15 % administrasjonsavgift til Charge365 og med fratrukk for statens kompensasjonsordning. Ved store endringer i perioden må styret vurdere justere prisene underveis. Ladeprisene på gjesteparkeringen er 25% høyere enn for eide ladebokser i garasjen.

### Rengjøring, reparasjon og flikkmaling av betongfasader

Betongfasadene har blitt utbedret 3 ganger de siste 15 år. På grunn av dårlig betongarbeid fra opprinnelig byggeår (1982/83) har det vært svært utfordrende å få gjennomført et varig og godt mur-, puss- og malingsvedlikehold. Per i dag ser vi 2 utfordringer;

1. Sot fra forurenset luft (fra Mosseveien?) setter seg fast i overflaten og fremskynder behov for ny maling. Fasadene bør derfor rengjøres minimum hvert annet år. Dette gjelder alle fasader.
2. Utette betongkonstruksjoner og dekker medfører fuktvandring mot yttervegg. Puss og maling løsner dermed fra underlaget. Vi ser dette spesielt på enkelte fasadeelementer og på undersidene av dekkene i trappehusene.

En 4. runde med rengjøring og reparasjon var planlagt for utførelse våren 2022, men ble utsatt til våren 2023. Prosjektet er bestilt for utførelse våren 2023 og forhåpentligvis fullført innen generalforsamlingen.

### Radontiltak

Det ble gjennomført radontiltak i alle leiligheter som hadde for høye verdier etter siste måling. Merk at det kun er leiligheter i første etasje, med gulv på grunnen, som har hatt radonverdier som nødvendiggjør tiltak.

Målinger er gjennomført fra januar 2023, men resultatet er ikke ferdig analysert før årsmeldingen gikk i trykken. Kunngjøring blir gitt til den enkelte eier/beboer.

### Lekkasjer fra balkongene

Det er registrert lekkasje av vann fra balkongene og ned til vindu-/dørfelt i leilighetene under. Det er også behov for tiltak mot fukt i balkong-konstruksjonene. OBOS Prosjekt er engasjert for å utbedre feil. Arbeidet pågår.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er omtrent som budsjettet.

Driftskostnadene er litt høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høye konsulentkostnader samt noe høyere kostnader til elektroprosjektet.

Finanskostnader er betydelig høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at renten har økt fra 1,73% til 3,8%.

### Resultat

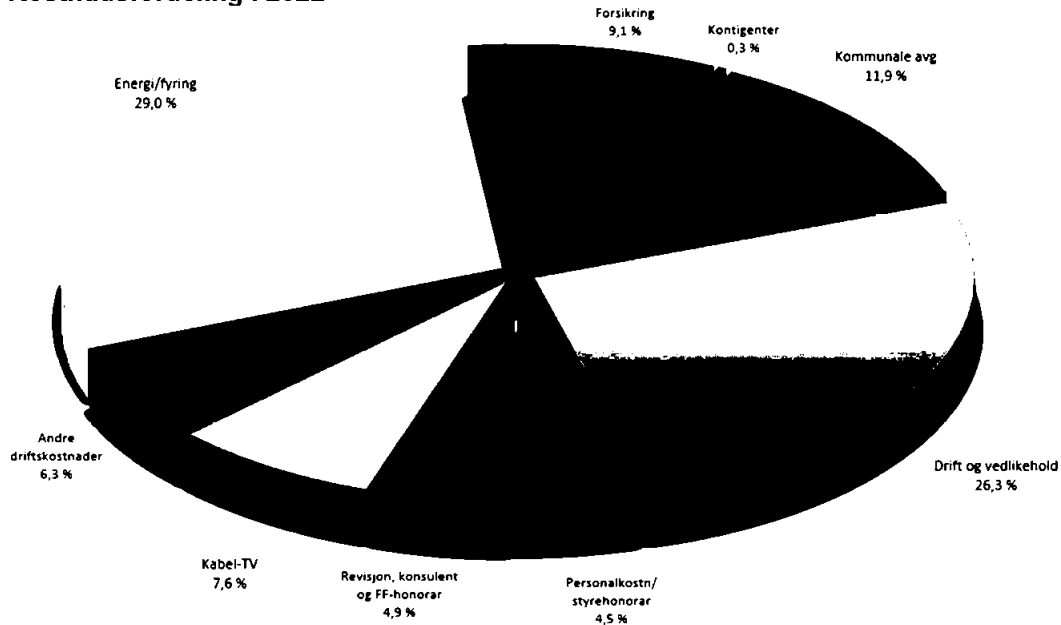
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

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

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2023. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 10 %. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

## Kostnadsfordeling i 2022



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 910 000 til generelt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

### Forsikring

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

**Lån**

Nedre Ravnåsen Borettslag har lån i OBOS Banken. Lånet har en gjenværende hovedstol på ca kr 54,6 millioner. Den flytende renten er 3,99% og gjenværende løpetid er 23 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Forretningsførerhonoraret er beregnet til kr 138 338,- inkl mva.  
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nedre Ravnåsen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 0948416328 Nedre Ravnåsen borettslag.pdf



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

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

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

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

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

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 416 328, KUNDENR. 546

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>3 002 159</b>	<b>3 163 321</b>	<b>3 002 159</b>	<b>1 653 811</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		363 829	1 740 798	1 182 000	901 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 711 592	-1 901 960	-1 954 000	-1 546 000
Innsk. øremerk. bankkto		-585	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-1 348 348</b>	<b>-161 162</b>	<b>-772 000</b>	<b>-645 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 653 811</b>	<b>3 002 158</b>	<b>2 230 159</b>	<b>1 008 811</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 443 440	3 589 312
Kortsiktig gjeld	-789 629	-587 154
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 653 811</b>	<b>3 002 158</b>



## NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 416 328, KUNDENR. 546

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	9 005 976	8 595 432	9 005 000	9 853 000
Ladeinntekter EL-bil		24 705	0	0	40 000
Andre inntekter	3	47 400	257 114	10 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>9 078 081</b>	<b>8 852 546</b>	<b>9 015 000</b>	<b>9 893 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-54 270	-43 537	-102 000	-102 000
Styrehonorar	5	-280 000	-275 000	-275 000	-280 000
Revisjonshonorar	6	-9 750	-8 245	-8 000	-9 000
Andre honorarer		-5 000	-6 800	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-132 760	-129 520	-133 000	-140 000
Konsulenthonorar	7	-212 928	-161 479	-65 000	-95 000
Kontingenter		-21 800	-21 800	-22 000	-22 000
Drift og vedlikehold	8	-1 940 694	-1 021 397	-1 780 000	-910 000
Forsikringer		-672 029	-598 453	-673 000	-744 000
Kommunale avgifter	9	-880 180	-841 516	-866 000	-1 057 000
Energi/fyring	10	-2 138 789	-2 139 708	-2 100 000	-2 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-562 297	-483 132	-490 000	-600 000
Andre driftskostnader	11	-464 456	-547 886	-494 000	-460 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 374 952</b>	<b>-6 278 473</b>	<b>-7 013 000</b>	<b>-6 524 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 703 128</b>	<b>2 574 073</b>	<b>2 002 000</b>	<b>3 369 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	75 483	68 228	5 000	5 000
Finanskostnader	13	-1 414 782	-901 503	-825 000	-2 473 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 339 299</b>	<b>-833 275</b>	<b>-820 000</b>	<b>-2 468 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>363 829</b>	<b>1 740 798</b>	<b>1 182 000</b>	<b>901 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		363 829	1 740 798		



**NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 416 328, KUNDENR. 546**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	53 407 395	53 407 395
Tomt		802 468	802 468
Andre varige driftsmidler	15	1	1
Aksjer og andeler	16	1 650	1 650
Miljøbankkonto, øremerket		117 442	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>54 328 956</b>	<b>54 211 514</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		10 517	396
Driftskonto OBOS-banken		1 977 998	3 144 136
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	3 080
Sparekonto OBOS-banken		316 691	314 062
Innestående i andre banker		138 234	127 639
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 443 440</b>	<b>3 589 312</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 772 396</b>	<b>57 800 826</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 109 * 100		10 900	10 900
Udekket tap	17	-27 342 146	-27 705 975
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-27 331 246</b>	<b>-27 695 075</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	54 864 256	56 575 848
Borettsinnskudd	19	27 827 200	27 827 200
Annen langsiktig gjeld	20	622 557	505 700
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>83 314 013</b>	<b>84 908 748</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		787 867	9 069
Skyldige offentlige avgifter	21	218	4 706
Annen kortsiktig gjeld	22	1 544	573 378
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>789 629</b>	<b>587 154</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>56 772 396</b>	<b>57 800 826</b>



12

Nedre Ravnåsen Borettslag

Pantstillelse	23	90 946 004	90 946 004
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.03.2023  
Styret i Nedre Ravnåsen Borettslag

Per Jørgen Sundstrøm /s/ Roar G Fotland /s/

Bjørn Henning Veseth /s/ Even Aastorp /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	7 045 413
Oppvarming	1 955 403
Leietillegg påbygg	5 160
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 005 976</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Parkering	27 650
Andre leieinntekter	19 750
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>47 400</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-10 800
Påløpte feriepengar	-1 544
Arbeidsgiveravgift	-41 925
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-54 270</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 280 000.

I tillegg har styret fått dekket middag og annen bevertning for kr 9 651, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 750.

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

Juridisk bistand	-10 125
OBOS Prosjekt AS	-143 855
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 610
Energikartlegging v/Energihuset Marked AS	-15 838
Konsulentteneste ifbm betongrengjøring, Dr.Techn.K.Apeland AS	-37 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-212 928</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-419 821
Drift/vedlikehold VVS	-36 731
Drift/vedlikehold elektro	-1 321 113
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-75 747
Drift/vedlikehold brannsikring	-68 598
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 254
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 431
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 940 694</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-588 175
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-291 792
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-880 180</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-84 287
Fjernvarme	-2 054 502
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-2 138 789</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 780
Driftsmateriell	-7 353
Lyspærer og sikringer	-803
Vaktmestertjenester	-336 958
Renhold ved firmaer	-11 772
Andre fremmede tjenester	-72 588
Trykksaker	-2 309
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 651
Telefon/bredbånd	-7 950
Porto	-60
Gaver	-595
Bank- og kortgebyr	-3 140
Velferdskostnader	-1 496
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-464 456</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 954
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 214
Kundeutbytte fra Gjensidige	69 315
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>75 483</b>

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

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-1 414 782
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 414 782</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1986	53 000 000
Tilgang i 2020 (Radonbrønner)	407 395
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>53 407 395</b>

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.185/bnr.58

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

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

Tilgang 2005	16 150	
Avskrevet tidligere	-16 149	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****0****NOTE: 16****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Multinett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

	Antall aksjer:	Pålydende:	Balanseført verdi:
Multinett AS	11	150	1 650
			<b>1 650</b>

**NOTE: 17****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: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt as

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-63 118 304	
Nedbetalt tidligere	6 542 456	
Nedbetalt i år	1 711 592	
		-54 864 256
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-54 864 256</b>

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

Opprinnelig 1985	-27 115 800	
Opprinnelig 1998, leilighet nr 1002	-236 200	
Oppskrevet 1987	-475 200	
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-27 827 200</b>



**NOTE: 20**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-116 857
Garasjeinnskudd	-505 700
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-622 557</b>

**NOTE: 21**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-218
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-218</b>

**NOTE: 22**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 544
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 544</b>

**NOTE: 23**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	27 827 200
Pantelån	54 864 256
<b>TOTALT</b>	<b>82 691 456</b>

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

Bygninger	53 407 395
Tomt	802 468
<b>TOTALT</b>	<b>54 209 863</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Styret

Styret har kontor i Ravnkroken 7. Styrets postkasse står i garasjen, innenfor oppgang 7/9. Borettslagets styre kan også nås på: [nedreravnasen@styrommet.no](mailto:nedreravnasen@styrommet.no) og har hjemmeside [vibbo.no](http://vibbo.no).

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmester

Nedre Ravnåsen Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste Christiania forvaltning og eiendom AS (tidligere HVS) som kan kontaktes på telefon 22 62 50 27.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### Vektertjeneste

Borettslaget har gjennom Stiftelsen Holmlia Nærmiljø avtale med Securitas om bomiljøvektertjeneste i borettslaget. Securitas går to runder i døgnet, men kan tilkalles ved behov. Dersom du har behov for assistanse, ta kontakt på 91 66 05 16. Denne tjenesten er gratis.

### Parkering

Garasjer som er ervervet/knyttet til leilighet ved kjøp av denne, kan ikke omsettes. De som ikke benytter sin garasje plass oppfordres til å leie ut denne til andre beboere i borettslaget. Oppslag kan settes opp på tavlen ved inngangen til garasjen. Det vises for øvrig til trafikkregler i beboerbrosjyren.

### Ladeanlegg for biler

På parkeringsplassen på toppen av borettslaget er det satt opp 2 stk billadere Type2. I garasjen er det forberedt for enkel tilkobling av ladere til hver enkel plass. Det skal kun monteres ladere av merke Zaptec Pro. Ved behov/ønske for nye ladere sendes bestilling til styret. Bestillingsskjema med priser legges ut og oppdateres på [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

### Nøkler/skilt

Nøkler til borettslagets fellesdører og garasje kan rekvireres hos OBOS tlf 22 86 55 00 eller mail [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

### Informasjon om borettslaget

På beboerportalen Vibbo finner du mye informasjon om borettslaget. Vibbo erstatter de gamle beboerbrosjyrene og oppdateres løpende.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82461366. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).



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

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, 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 til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Nedre Ravnåsen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## Større vedlikehold og rehabilitering

- 2022 Ombygging av elektro hovedtavler og etablering av ladeinfrastruktur for biler.
- 2021 Utskiftet 6 avtrekksvifter, beising yttervegger 2020 Gjennomført radontiltak i laveste leiligheter. Rengjort og impregnert heller på gangplan, reparasjon og maling av boder m/dører gangplan, beising av yttervegger 2019 Skiftet 52 og justert cc ytterdører. Asfaltert vei fra snuplass og til gjesteparker Iverksatt ny avtale med P-Service for parkeri Større vedlikehold og rehabilitering
- 2021 Utskiftet 6 avtrekksvifter, beising yttervegger
- 2020 Gjennomført radontiltak i laveste leiligheter. Rengjort og impregnert heller på gangplan, reparasjon og maling av boder m/dører gangplan, beising av yttervegger
- 2019 Skiftet 52 og justert cc ytterdører. Asfaltert vei fra snuplass og til gjesteparker Iverksatt ny avtale med P-Service for parkeringskontroll.
- 2018 Kamerainstallasjon garasje, utbedring betong.
- 2017 Fullført rehabilitering av fasader og utbedring av membraner.
- 2016 Rehabilitering av fasader og utbedring av membraner. Startet mars 2016 og ferdigstilles innen mai 2017. Detaljer fremkommer av styrets beretning over.
- 2015 Nytt fibernet for TV og data er ferdigstilt. Gjesterommet og styrets møterom har fått fiberoptisk bredbånd. Det er også forberedt for elektrisk opplegg for ladning av elbiler og lagt opp signalkabler for TV-overvåking av garasjeinngangen og gjesteparkeringen.
- 2014 Reparasjon og omtrekking av membran på gangplan over nr. 13 og 27. Fremføring av fiber til borettslagets inntak. (arbeidene i den enkelte leilighet forsetter i 2015) Fremføring av sterkstrøm til øvre parkeringsplass.
- 2013 Utbedret belysning i boder utenfor garasjeport. Utbedret lekkasjer i membran terrasser og gangplan. Reparasjon av skader etter lekkasjer i membran.
- 2012 Reparasjon og omtrekking av gangplanet mellom 5 og 7. Etablert nye boder i gamle vaskeri. Pusset opp gjesteleilighet. Gjennomført HMS kontroll og tiltak under brannforebygging og elektriske tavleskap. Anskaffet nye brannslukkeapparat(skum).
- 2011 Reparasjon og maling av inngangspartier, dører og vinduer. Spyling, rengjøring og flikkmaling av alle betongfasader. Reparasjon av lekkasjer på terrasser og utbedring av innvendige skader.
- 2010 Utskifting av resterende gjerder i nedre del av borettslaget, asfaltering, montering av fartsdempere, utskifting av lysarmaturer i garasje til "dynamisk styrte og energibesparende armaturer". Dette arbeidet er slutført i 2011. Planlagt maling av ytterdører (inngang) m/vinduer og omramming er utsatt til
- 2011 Lekkasjer fra terrassene med påfølgende reparasjoner og utbedring av skader i underliggende leiligheter har vært omfattende siste år. Det er påvist skader i membran og innvendige avløp på fire terrasser, men følgeskadene har berørt syv leiligheter. For to av skadene har entreprenør innrømmet reklamasjonsrett. En av skadene dekkes av borettslagets forsikring.
- 2009 Renovering og omlegging av heller på gangplan. Maling av boder og inngangspartier garasje og bodplan. Rengjøring og flikkmaling trappehus.
- 2008 Utvendig betongrehabilitering og maling av betongfasadene ble avsluttet i 2008. Det er gjennomført utbedring av setninger på stikkveier i nedre del av borettslaget og gjerdene er delvis skiftet ut. Det er også utbedret lekkasjer på to terrasser.
- 2007 Rengjøring og maling av betongfasader. Maling av betongfasader ble startet.



- Garasjeanlegget ble rengjort, malt og oppmerket på nytt. Inngangspartiet ved garasjene ble ombygget og asfaltert.
- 2006 Rehabiliteringsarbeidene av betongskader og flislegging ble slutført i 2006.
- 2005 Rehabilitering av betongskader på trappeavsatser og gangbroer.
- 2004 Gjennomført en komplett omteking m/tilleggisolering av to terrasser.
- 2003 Skiftet brannutstyr i alle leiligheter.
- 2002 Ny innkastluke i søppelrommet. Det ble installert betalingsautomater i vaskeriet. Borettslagets hoved inntak for strøm ble kontrollert og nødvendige forbedringer ble utført. Det er utført utskifting av alle lyskupper på området. 2000 Skifte av membran på terrasse påbegynt.
- 1999 Skiftet alle stoppekraner. Installert nye kabler til TV. Skiftet garasjeport. Taket på gangplanet er hevet og det er satt opp takrenner.
- 1998 Utskifting av ekspansjonskar i varmevekslerrom.
- 1996 Borettslagets fasader rehabilitert for betongskader samt pusset opp.
- 1995 Oppgradering av kable-TV anlegget.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 22.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 25.05.23

**Selskapsnummer:** 546 **Selskapsnavn:** Nedre 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><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Siv Heim velges</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Jon Wiig og Helge Gjervik velges</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Forslag til felling av 3 store grantrær samt 2 store busktrær som er ved gangveien/krysset ved Gamlelinja.**

Borettslaget initierer felling av 3 store grantrær samt 2 store busktrær som er ved gangveien/krysset ved Gamlelinja.

For

Mot

**Sak 6 Forslag til felling av de store bjørketrær som er ved innkjøringen til garasjelegget/ gangveien.**

Felling av de store bjørketrær som er ved innkjøringen til garasjelegget/ gangveien.

For

Mot

**Sak 7 Forslag om å frigjøre garasje fra bolig for salg i borettslaget**

Garasjeplassene frigjøres for salg.

For

Mot

**Sak 8 Forslag om at årsmøtet pålegger styret å utrede kost/nytte ved installering av vannmåler på hver boenhet og at leilighetshaver dermed betaler for eget forbruk.**

Styret pålegges å utrede kost/nytte ved installering av vannmåler på hver boenhet og at leilighetshaver dermed betaler for eget forbruk.

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 9 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes tilkr 280 000.

- For  
 Mot

**Sak 10 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- Per Jørgen Sundstrøm

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

- Thomas Jacobsen

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

- Eli Anita Henriksen  
 Thor Henning Isachsen

**Sak 11 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

- Roar G Fotland

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

- Thor Henning Isachsen

**Sak 12 Valg av valgkomite**

**Medlem** (kun 3 skal velges)

- Anders Larsen  
 Elisabeth Rosilee Mijer  
 Mari-Anne Aaslie

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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