Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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:	01.01.2021 - 31.12.2021

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:	John Rune Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	26.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 21.06.2023

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 595 086	14 155 420
Sum inntekter		**14 595 086**	**14 155 420**
Kostnader			
Lønnskostnad		427 698	392 909
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 446	15 446
Annen driftskostnad		12 750 546	12 064 294
Sum kostnader		**13 193 689**	**12 472 649**
Driftsresultat		**1 401 397**	**1 682 771**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		133 934	103 527
Sum finansinntekter		**133 934**	**103 527**
Annen finanskostnad		806 951	976 619
Sum finanskostnader		**806 951**	**976 619**
Netto finans		**-673 017**	**-873 092**
Ordinært resultat før skattekostnad		**728 380**	**809 679**
Ordinært resultat etter skattekostnad		**728 380**	**809 679**
Årsresultat		**728 380**	**809 679**
Totalresultat		**728 380**	**809 679**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		728 380	809 679
Sum overføringer og disponeringer		**728 380**	**809 679**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		**0**	**0**
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		99 731 295	99 731 295
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		19 954	35 400
Sum varige driftsmidler		**99 751 249**	**99 766 695**
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		3 300	3 300
Sum finansielle anleggsmidler		**3 300**	**3 300**
Sum anleggsmidler		**99 754 549**	**99 769 995**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Kundefordringer		10 000	
Andre fordringer		142 270	100 573
Sum fordringer		**152 270**	**100 573**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 976 271	6 039 611
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**3 976 271**	**6 039 611**
Sum omløpsmidler		**4 128 542**	**6 140 184**
SUM EIENDELER		**103 883 091**	**105 910 179**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		2 846 235	2 117 855
Sum opptjent egenkapital		**2 846 235**	**2 117 855**
Sum egenkapital		**2 867 635**	**2 139 255**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		50 711 747	53 923 962
Øvrig langsiktig gjeld		49 286 600	49 286 600
Sum annen langsiktig gjeld		**99 998 347**	**103 210 562**
Sum langsiktig gjeld		**99 998 347**	**103 210 562**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 669	4 656
Leverandørgjeld		993 634	277 238
Skyldige offentlige avgifter		7 343	509
Annen kortsiktig gjeld		11 462	277 960
Sum kortsiktig gjeld		**1 017 108**	**560 362**
Sum gjeld		**101 015 455**	**103 770 924**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**103 883 091**	**105 910 179**

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2022 234814

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021

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:	John Rune Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	26.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 18.05.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

Organisasjonsnr: 948 167 093
ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 595 086	14 155 420
Sum inntekter		**14 595 086**	**14 155 420**
Kostnader			
Lønnskostnad		427 698	392 909
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 446	15 446
Annen driftskostnad		12 750 546	12 064 294
Sum kostnader		**13 193 689**	**12 472 649**
Driftsresultat		**1 401 397**	**1 682 771**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		133 934	103 527
Sum finansinntekter		**133 934**	**103 527**
Annen finanskostnad		806 951	976 619
Sum finanskostnader		**806 951**	**976 619**
Netto finans		**-673 017**	**-873 092**
Ordinært resultat før skattekostnad		**728 380**	**809 679**
Ordinært resultat etter skattekostnad		**728 380**	**809 679**
Årsresultat		**728 380**	**809 679**
Totalresultat		**728 380**	**809 679**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		728 380	809 679
Sum overføringer og disponeringer		**728 380**	**809 679**

Organisasjonsnr: 948 167 093
ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		**0**	**0**
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		99 731 295	99 731 295
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		19 954	35 400
Sum varige driftsmidler		**99 751 249**	**99 766 695**
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		3 300	3 300
Sum finansielle anleggsmidler		**3 300**	**3 300**
Sum anleggsmidler		**99 754 549**	**99 769 995**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Kundefordringer		10 000	
Andre fordringer		142 270	100 573
Sum fordringer		**152 270**	**100 573**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 976 271	6 039 611
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**3 976 271**	**6 039 611**
Sum omløpsmidler		**4 128 542**	**6 140 184**
SUM EIENDELER		**103 883 091**	**105 910 179**
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	2 846 235	2 117 855
Sum opptjent egenkapital	**2 846 235**	**2 117 855**
Sum egenkapital	**2 867 635**	**2 139 255**
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	50 711 747	53 923 962
Øvrig langsiktig gjeld	49 286 600	49 286 600
Sum annen langsiktig gjeld	**99 998 347**	**103 210 562**
Sum langsiktig gjeld	**99 998 347**	**103 210 562**
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 669	4 656
Leverandørgjeld	993 634	277 238
Skyldige offentlige avgifter	7 343	509
Annen kortsiktig gjeld	11 462	277 960
Sum kortsiktig gjeld	**1 017 108**	**560 362**
Sum gjeld	**101 015 455**	**103 770 924**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**103 883 091**	**105 910 179**

Organisasjonsnr: 948 167 093
ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper
REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.

Note
5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note
5

Obligatorisk tjenestepensjon
Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

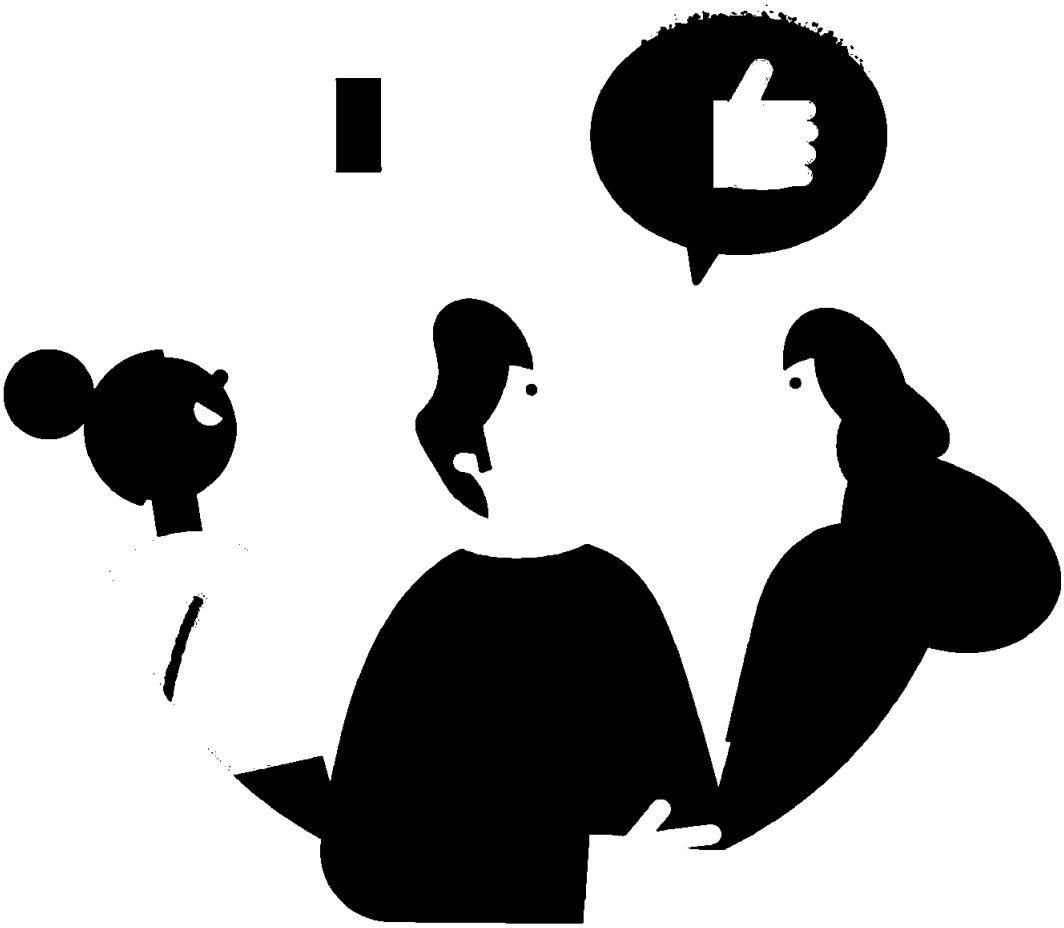
Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler	Startdato	Sluttdato	Endring

Skattemessig fremf.undersk.	Startdato	Sluttdato	Endring

Kortsiktig gjeld	Startdato	Sluttdato	Endring



Årsmøte 2022

0474 Øvre Ravnåsen Borettslag

OBOS

Til andelseierne i Øvre Ravnåsen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 26.april 2022 kl. 18.00 i Nordstua. (se kart bak i heftet)

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Øvre Ravnåsen Borettslag avholdes mandag 26.april 2022 kl. 18.00 i Nordstua.

Til behandling foreligger:

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

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021**
   - **A)** Årsrapport og regnskap for 2021
   - **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. **GODTGJØRELSER**
   - **A)** Styret kr 325 000
   - **B)** Valgkomite kr 6 000

4. **INNKOMNE FORSLAG**
   - **A)** Forslag fra styret, individuell måling av varme og varmtvann
   - **B)** Forslag fra Mohamed, bygging av hagestue.
   - **C)** Forslag fra Thobru, flytting av søppelbod.

   Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av styreleder for 2 år
   - **B)** Valg av 1 styremedlem for 1 år
   - **C)** Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
   - **D)** Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
   - **E)** Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
   - **F)** Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 17.03.2022
Styret i Øvre Ravnåsen Borettslag

Anne Grethe Benmich /s/ Tom Reinertsen /s/ Andreas Nordal /s/ Wigdis Ellisiv Tuvstein /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Grethe Benmich	Spireaveien 14 B
Nestleder	Tom Reinertsen	Ravnåsveien 69 D
Styremedlem	Andreas Nordal	Ravnåsveien 67 D
Styremedlem	Wigdis Ellisiv Tuvstein	Ravnåsveien 45 F
Varamedlem	Fride Johanne Lundestad	Ravnåsveien 57 E
Varamedlem	Jørgen Aagedal Sundt	Ravnåsveien 61 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS
Delegert
Anne Grethe Benmich Spireaveien 14 B

Varadelegert
Tom Reinertsen Ravnåsveien 69 D

Valgkomiteen
Ove Bevolden Ravnåsveien 61 B
Linda Stensnes Ravnåsveien 57 C

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Øvre Ravnåsen Borettslag
Borettslaget består av 214 andelsleiligheter.
Øvre Ravnåsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948167093, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Ravnåsveien 25-95

Gårds- og bruksnummer:
185 59 62

Første innflytting skjedde i 1984. Tomten, kjøpt i 1986 er på 26 500 m2.

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

Øvre Ravnåsen Borettslag har ingen ansatte.

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

Inntekter
Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 14 595 086.
Dette er som budsjettert. Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd fra klimaetaten Oslo kommune til infrastruktur el bil lading.

Kostnader
Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 13 193 689.
Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader knyttet til ventilasjon, asfaltering av uteområde, infrastruktur lading i garasjen, samt betydelig høyere energi kostnader enn budsjettert.

Resultat
Årets resultat på kr 728 380 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 3 111 434, og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 18 000 000 til større vedlikehold som omfatter betong rehabilitering i garasjen. I tillegg er det budsjettert med kr 1 715 000 til ordinære drift- og vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I 2022 har vi budsjettert med kr 3 800 000.

Forsikring
Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 950 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Ravnåsen Borettslag.

Lån
Øvre Ravnåsen Borettslag har tre lån i OBOS Banken.
OBBK01 har en gjenværende hovedstol på 26,7 millioner, på OBBK02 gjenstår det 5,4 millioner og på OBBK03 gjenstår det 18 millioner, alle tre lånene har en flytende rente på 1,88%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar
Forretningsførerhonoraret for 2022 er satt til kr 232 752 inkl.mva.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene (kat 001) på 3 % fra 01.01.22, styret har også besluttet å øke Oppvarming (kat 004) med 50% fra 01.04.22. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Øvre Ravnåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Øvre Ravnåsen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 22. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)

ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 167 093, KUNDENR. 474

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**5 579 822**	**1 707 241**	**5 579 822**	**3 111 433**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		728 380	809 679	5 134 000	-13 994 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	15 446	15 446	11 000	11 000
Tillegg for nye langsiktige lån	18	0	6 000 000	0	18 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-3 212 215	-2 952 544	-3 202 000	-3 231 005
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-2 468 389**	**3 872 581**	**1 943 000**	**785 995**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 111 434**	**5 579 822**	**7 522 822**	**3 897 428**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 128 542	6 140 184
Kortsiktig gjeld	-1 017 108	-560 362
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**3 111 434**	**5 579 822**

ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 167 093, KUNDENR. 474

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 460 989	14 151 670	14 488 000	15 813 000
Andre inntekter	3	134 097	3 750	8 000	8 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**14 595 086**	**14 155 420**	**14 496 000**	**15 821 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-102 698	-67 909	-87 000	-87 000
Styrehonorar	5	-325 000	-325 000	-325 000	-325 000
Avskrivninger	15	-15 446	-15 446	-11 000	-11 000
Revisjonshonorar	6	-10 000	-8 750	-9 000	-9 000
Andre honorarer		-6 000	-3 000	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-227 075	-221 535	-227 000	-233 000
Konsulenthonorar	7	-118 562	-142 435	-70 000	-120 000
Kontingenter		-42 800	-42 800	-43 000	-43 000
Drift og vedlikehold	8	-4 269 605	-5 717 540	-1 420 000	-19 715 000
Forsikringer		-913 905	-807 874	-927 000	-950 000
Kommunale avgifter	9	-1 504 180	-1 771 290	-1 786 000	-1 719 000
Energi/fyring	10	-4 008 412	-1 762 790	-2 640 000	-3 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-631 393	-620 537	-640 000	-700 000
Andre driftskostnader	11	-1 018 614	-965 743	-1 030 000	-911 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-13 193 689**	**-12 472 649**	**-9 221 000**	**-28 629 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 401 397**	**1 682 771**	**5 275 000**	**-12 808 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	133 934	103 527	2 000	2 000
Finanskostnader	13	-806 951	-976 619	-143 000	-1 188 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-673 017**	**-873 092**	**-141 000**	**-1 186 000**
ÅRSRESULTAT		**728 380**	**809 679**	**5 134 000**	**-13 994 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		728 380	0		

ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 167 093, KUNDENR. 474
BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	98 550 000	98 550 000
Tomt		1 181 295	1 181 295
Andre varige driftsmidler	15	19 954	35 400
Aksjer og andeler	16	3 300	3 300
SUM ANLEGGSMIDLER		**99 754 549**	**99 769 995**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		10 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		14 855	41 599
Andre kortsiktige fordringer	17	127 416	58 974
Driftskonto OBOS-banken		3 829 854	5 898 150
Driftskonto OBOS-banken II		10 007	10 007
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 671	0
Sparekonto OBOS-banken		131 739	131 454
SUM OMLØPSMIDLER		**4 128 542**	**6 140 184**
SUM EIENDELER		**103 883 091**	**105 910 179**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 214 * 100		21 400	21 400
Opptjent egenkapital		2 846 235	2 117 855
SUM EGENKAPITAL		**2 867 635**	**2 139 255**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	50 711 747	53 923 962
Borettsinnskudd	19	49 286 600	49 286 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		**99 998 347**	**103 210 562**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		993 634	277 238
Skyldige offentlige avgifter	20	7 343	509
Påløpte renter		4 669	4 656
Annen kortsiktig gjeld	21	11 462	277 960
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 017 108**	**560 362**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**103 883 091**	**105 910 179**
Pantstillelse	22	113 286 600	113 286 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2022
Styret i Øvre Ravnåsen Borettslag

Anne Grethe Benmich /s/ Andreas Nordal /s/ Wigdis Ellisiv Tuvstein /s/ Tom Reinertsen /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.
INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	11 384 820
Oppvarming	2 746 632
Garasje	178 800
Parkering	160 950
Bod	19 950
Strøm el-bil	3 000
Parkering tidl.år	400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**14 494 552**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-31 313
Bod	-2 250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**14 460 989**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	8 000
Nøkler	1 650
Tilskudd, Klimaetaten, Oslo kommune	124 447
SUM ANDRE INNTEKTER	**134 097**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-43 450
Påløpte feriepenger	-5 653
Arbeidsgiveravgift	-53 595
SUM PERSONALKOSTNADER	**-102 698**

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 tjeneste-pensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 325 000.
I tillegg har styret fått dekket julebord og møtemat for kr 8 160, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-12 000
OBOS Prosjekt AS	-38 161
OPAK AS	-32 175
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-36 226
SUM KONSULENTHONORAR	**-118 562**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-483 943
Drift/vedlikehold VVS	-238 989
Drift/vedlikehold elektro	-778 207
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 316 083
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-9 508
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 357 371
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-59 887
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-5 617
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 269 605**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-711 618
Renovasjonsavgift	-792 562
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 504 180**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-232 701
Fjernvarme	-3 775 712
SUM ENERGI / FYRING	**-4 008 412**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-97 015
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 535
Diverse leiekostnader/leasing	-16 064
Driftsmateriell	-8 025
Lyspærer og sikringer	-17 288
Vaktmestertjenester	-649 030
Vakthold	-146 718
Andre fremmede tjenester	-4 986
Kopieringsmateriell	-9 326
Trykksaker	-5 438
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 160
Andre kontorkostnader	-3 932
Telefon, annet	-2 054
Porto	-3 017
Bank- og kortgebyr	-2 977
Velferdskostnader	-10 052
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 018 614**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	285
Kundeutbytte fra Gjensidige	105 106
Andre renteinntekter	28 543
SUM FINANSINNTEKTER	**133 934**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-435 375
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-89 361
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-282 215
SUM FINANSKOSTNADER	**-806 951**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1985	98 550 000
SUM BYGNINGER	**98 550 000**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.185/bnr.59 og 62.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

El-anlegg		
Tilgang 2016	108 125	
Avskrevet tidligere	-72 725	
Avskrevet i år	-15 446	
		19 954
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**19 954**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-15 446**

NOTE: 16
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.

SUM AKSJER	**3 300**

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	126 634
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	781
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**127 416**

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS, lån 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,68 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2017	-36 951 242	
Nedbetalt tidligere	7 553 851	
Nedbetalt i år	2 336 875	
		-27 060 516
OBOS Boligkreditt AS, lån 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,68 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2017	-7 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 016 727	
Nedbetalt i år	437 570	
		-5 545 703
OBOS Boligkreditt AS, lån 3		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,68 %. Løpetiden er 35 år.		
Opprinnelig 2018	-8 000 000	
Økt i 2019	-5 000 000	
Økt i 2020	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	456 703	

Nedbetalt i år	437 770	
		-18 105 528
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-50 711 747**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1997, leilighet nr 4022	-235 000
Opprinnelig 1985	-49 051 600
SUM BORETTSINNSKUDD	**-49 286 600**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-4 671
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 672
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-7 343**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-5 653
Påløpte kostnader	-5 809
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-11 462**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	49 286 600
Pantelån	50 711 747
TOTALT	**99 998 347**

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

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

Innkomne forslag til Generalforsamling.

Sak A) Individuell måling av varme og varmtvann.
Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:
På forrige generalforsamling ble det vedtatt at styret skulle undersøke hvorvidt det lønner seg økonomisk med individuell måling av varme og varmtvann med tanke på forbruket totalt for borettslaget og for den enkelte andelseier.
Vi har forhørt oss med foreningen Søndre Nordstrand ENØK. I deres statistikker ser vi hva som har skjedd når borettslag har innført individuelle målinger. Her finnes det forbruksstatistikk tilbake til 2002 som viser hva det enkelte borettslag forbruker månedlig, og det kan lett sammenlignes på tvers.
I disse statistikkene er det tydelig at borettslag som ennå ikke har innført individuelle målinger ligger et stykke over de andre på forbruk.
Søndre Åsgården borettslag er et av borettslagene på Holmlia som har innført individuell måling. De har hatt et markant fall i kWh/m3 etter bare et år, fra 190 kWh/m3 – 150 kWh/m3, som tilsvarer en nedgang på 21%.
Norge skal ifølge NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat) iverksette EUs energieffektiviseringsdirektiv (EED). Direktivet har krav om måling av varme fra varmeleverandør til kunde og varmebruk i den enkelte bolig, såkalt individuell måling av varme. Regjeringen har i disse dager dette ute på høring for å finne hvilke tilpasninger som må gjøres før iverksetting i Norge.
NVE fikk i 2019 utført en kartlegging for å få oversikt over mulighetene for individuell måling av varme og kostnadsnivået for målere og tjenester. Resultatene av den kan leses i NVE ekstern rapport Nr 48/2019 (https://publikasjoner.nve.no/eksternrapport/2019/eksternrapport2019_48.pdf). I flg. rapporten viser studier at man trolig kan forvente energibesparelser i området 10-25% . Erfaring tilsier at 20-25% av beboerne i en blokk står for 50% av det totale energiforbruket. Det man ikke får fram i lønnsomhetsberegninger er alle som får redusert sine årlige kostnader ytterligere når de ikke lenger betaler for andre sitt energibruk.
Vi har kontaktet Ista Norge AS for å få et prisanslag på installasjon av målere både på varme og varmtvann. Ifølge NVE sin rapport ligger deres priser på nivå med andre aktører i samme marked.

18 Øvre Ravnåsen Borettslag

Her er deres beregninger:

		27.10.2021	
	Øvre Ravnåsen Borettslag	Antall bygg	13
		Antall leiligheter	214
AC21066		Antall radiatorer	1147
		Antall VV-målere	278

Enhetspriser oppgitt eks. mva.

Det er 1 forsøk på tilgang til hver leilighet inkludert i prisene.
Dersom vi må tilbake fordi noen leiligheter ikke er tilgjengelige, vil tidsbruk faktureres etter medgått tid.
Kjøring og eventuelle parkeringskostnader kommer i tillegg.

Både måling av varme og varmt forbruksvann

Antall	Beskrivelse	Pris pr. stk.		Totalt	
1147	Målere på radiatorer	kr	180,00	kr	206 460,00
13	Samlere til innhenting av forbruksdata	kr	3 000,00	kr	39 000,00
214	Montering av målere pr. leilighet	kr	300,00	kr	64 200,00
278	Målere til varmt forbruksvann m/tilbakeslagsventil	kr	450,00	kr	125 100,00
278	Mont. av målere til varmtvann må utføres av rørlegger	kr	2 060,00	kr	572 680,00
1438	Lovpålagt miljøavgift	kr	3,00	kr	4 314,00
	Sum eks. mva for borettslaget			kr	1 011 754,00
	Sum inkl. mva for borettslaget			kr	1 264 692,50

En tilbakeslagsventil hindrer at det varme vannet blir avkjølt. Mange opplever å få raskere varmtvann etter installasjon av dette. Prisene pr. enhet er oppgitt eks. mva.

Varmtvannsmålere må installeres av rørlegger. De må kappe eksisterende kobberrør og installere målerne.
Forbehold:
Priser for rørleggerinstallasjon, forutsetter tilgang etter fremdriftsplan, og at eksisterende ventiler holder stengt.
Lekkasjer på gamle rør og deler, samt nye rør/deler mot gamle rør/deler.
Borettslaget varsler beboere ved vannavstengning.
Prisene er basert på løsningen som var i de 2 leilighetene vi hadde befaring i.
Prisstigning iht. gjeldende indeks for rørlegger.

Årlig fordelingsregnskap (Indeksreguleres årlig)

Beskrivelse	Pris pr. stk		Totalt	
Årlig fordelingsregnskap for borettslaget pr. leilighet, ekskl. flytting	kr	250,00	kr	53 500,00
GSM Kostnader for innsamling av data (13 stk.)	kr	370,00	kr	4 810,00
Sum eks. mva.			kr	58 310,00
Sum inkl. mva.			kr	72 887,50
Pris pr. leilighet pr. mnd.inkl. mva			kr	28,38

Besparing pr. leilighet pr. år:
Kostnader:
Investering kr. 1.270.000 (tas opp som lån)
Rente på lån, 3,0 % over 2 år kr. 40.000
Sum investeringskostnad kr. 1.310.000
Gjennomsnittlig kostnad pr. leilighet (214 andeler) kr. 6.120 (kr. 3.060 pr. år 2 første år)
Grovt regnet ca.5000,- for 2 roms, 6000,- for 3 roms, 7000,- for 4/5 roms

Årlig fordelingsregnskap kr. 72.900 (indeksreguleres) = gjennomsnittlig kr. 340 pr. leilighet pr. år

Besparelse:
Kostnad for varme og varmtvann
i normalår = ca. kr. 2.700.000.
25 % energisparing= kr. 675.000 pr. år
Gjennomsnittlig besparelse kr. 3.154 pr. leilighet pr. år

Det vil altså være lønnsomt etter ca. 2 år, og besparelsen pr. år etter det vil i gjennomsnitt være ca. kr. 2.800 pr. leilighet.
Dersom individuell måling innføres, vil kostnadene for varme og varmtvann ikke lenger være del av fellesutgiftene.
Den enkelte andelseier får i tillegg full oversikt over sitt eget energiforbruk da dette gjøres tilgjengelig på web visning og på app.

Styrets vurdering
Ved at den enkelte får oversikt over eget forbruk og må betale for det, vil det føre til økt bevissthet rundt overforbruk og være en pådriver for å effektivisere bruken av varme og varmtvann. Dette vil kunne gi et lavere forbruk av energi for borettslaget totalt, og vil være positivt både for klima og miljø og økonomisk for den enkelte beboer.

Styrets innstilling
Det stemmes for dette forslaget.

Forslag til vedtak
Det skal innføres individuell måling av varme og varmtvann i borettslaget, og den enkelte andelseier faktureres for eget forbruk.

Sak B) Bygging av hagestue.

Forslagsstiller: Mohamed El Mesbahi

Plassering og areal - Tanken er å bygge hagestuen med utgang fra stuen, slik at stuen blir "forlenget" ut i terrassen - sideveggene til hagestuen vil følge veggene til stuen. Arealet på hagestuen vi har sett på er ca. **17,5m2**.

Her er noen modeller vi har produsert som kan illustrere en potensiell utforming.

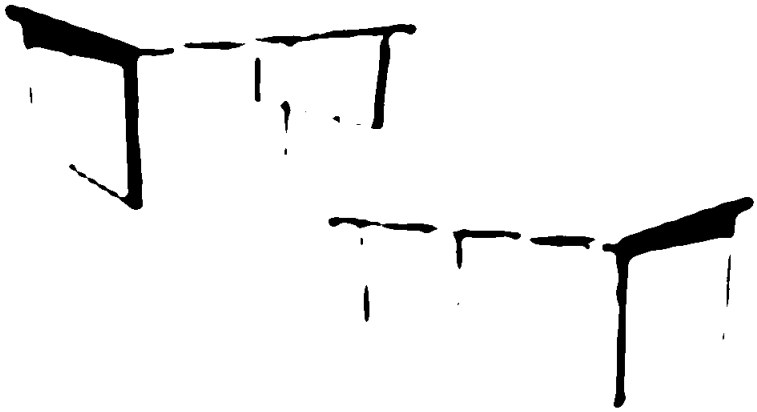
MERK; se bort ifra avvikene på målene.

Byggverk - Hagestuen bygges med reisverk og glass/ skydører rundt hele byggverket. Det er tenkt å bygge isolert tak med renner og nedløp på sidene for drenering av vann. Skyvedører/glass rundt hagestuen leveres med 3 lag glass med argon 2x TMP 4 herdet, denne typen glass isolerer som en termisk isolert yttervegg samt isolerer denne også veldig godt mot lyd.
Grunn/Gulv - Dagens betongheller forblir uendret og hagestuen bygges rett oppå.

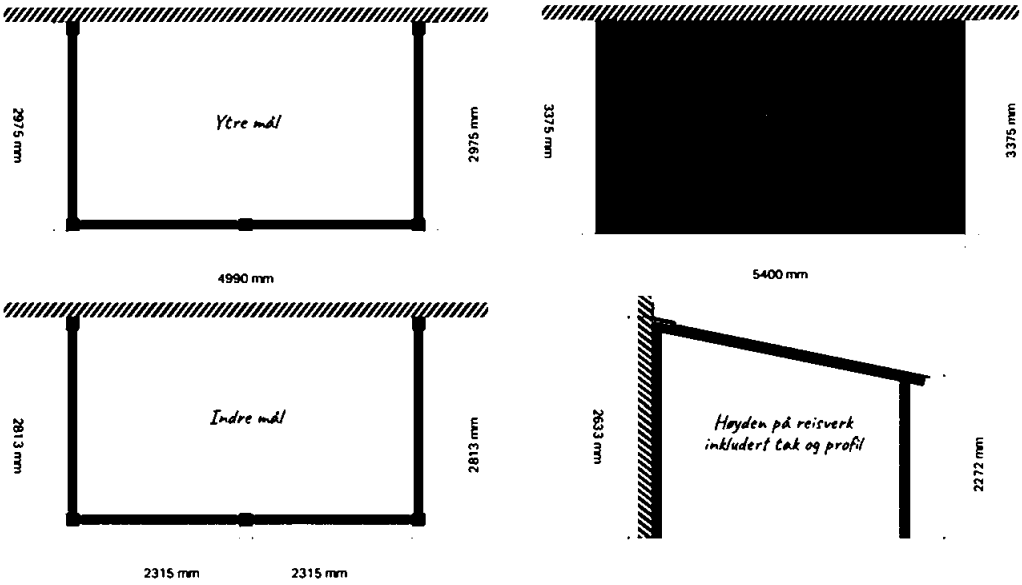
Tilgang til terrassen - Det skal være mulig å komme seg til resten av terrassen inkludert blomsterkassene ved å bygge vinterhagen med skyvedørsløsningen slik det er skissert ovenfor.

Mvh

Mohamed
Ravnåsveien 49D



21 Øvre Ravnåsen Borettslag



Styrets vurdering:
Styret har i utgangspunktet ikke noen sterke formeninger for, eller imot bygging, men mener det er riktig at eventuelle kostnader som følge av feil under og etter byggingen, belaster beboere som har bygget, ikke fellesskapet. Styret mener det er riktig at beboer tar kostnadene av noe kun beboer selv har glede av.

Styret vil også påpeke at kostnaden ved oppvarming av en slik hagestue fordeles på alle andelseiere så lenge vi ikke har individuell måling av varme-forbruk.

Slik forslaget er sendt fra beboer kommer det ikke fram hva som skjer ved eventuelle følgefeil som gir kostnader. Styret mener det er viktig at generalforsamlingen tar stilling til om eventuelle kostnader som følge av byggingen, både under og etter byggingen, skal belaste fellesskapet, eller de som bygger.

Styret leverer derfor et alternativt forslag, som sikrer at eventuelle følgefeil ikke rammer fellesskapet.

Styrets innstilling

Styret er mot forslag 1.
Styret er for forslag 2.

Forslag til vedtak:
Forslag 1: Det gis tillatelse til å bygge hagestue innenfor de rammer som settes av plantegningen. (krever 2/3-flertall)
Forslag 2: Det gis tillatelse til å bygge hagestue innenfor de rammer som settes av plantegningen, og under betingelse om at alle merkostnader knyttet til dette bygget, betales av den enkelte beboer, ikke fellesskapet. (krever 2/3-flertall)

Sak C) Flytting av søppelbod

Hei medbeboere! 02.02.2022

De fleste av dere bor slik at dere har litt utsikt fra stua ihvertfall, dere ser forhåpentligvis ikke rett inn i en bodvegg når dere ser ut fra stuevinduet, det gjør jeg. Dette er utsikten fra stua mi.

Jeg forstår ikke hva arkitekter og boligplanleggere tenkte da de plasserte en fellesbod 2 m foran en terrasse + 2 m foran et stuevindu, altså 4 m foran stuevinduet mitt i nr 93, og siden stua mi har bare et vindu + vindu i terrassedøra. Etasjen er jo innsprengt i fjell. Og vindu på soveværelset, det er alt.

Sist høst søkte jeg styret om det var mulig å få flyttet denne boden til den naturlige plassen for den, mellom nr. 85 og 87, det er 2 andre boder ved blokkene her og de er plassert på naturlige steder mellom 83 og 85, og mellom 87 og 89. da blokkene blei bygd omkring 1984 så var det ingen ting mellom 85 og 87, altså den naturlige plassen for den boden som står foran leiligheten min og stenger all utsikt. Ved en eventuell riving og flytting så kan de fleste trematerialer brukes om igjen.

Jeg, og den gangen min familie fikk et kommunalt lån og tildelt denne leiligheten i 1988, tok vi ikke den så fikk vi ingen, jeg hadde noen helseplager etter noen legetabber som jeg ikke skal utdype nærmere, jeg var under omskolering, men arbeidsmarkedet var vanskelig for en med min alder og mine helseplager.

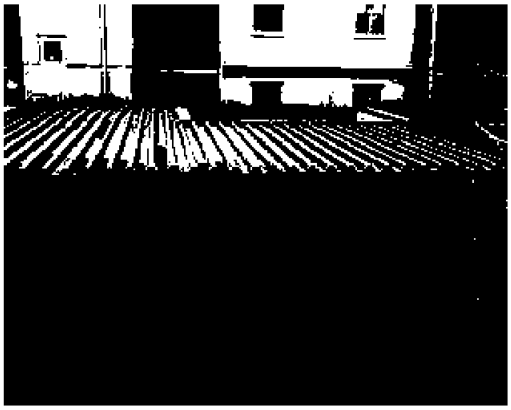
Og nå etter koronapandemien da det har vært nærmest forbud om være ute annet enn høyst nødvendige ærender som matkjøp, legebesøk og hente medisiner så har ikke det gjort situasjonen noe bedre, jeg har dessuten underliggende sykdommer som ville forverre sykdomsbildet ved eventuell smitte av korona, jeg er diabetiker. Og før vi fikk koronavaksinen så var det en svært farlig kombinasjon.

Denne kombinasjonen å ikke se et menneske gjennom utsikten i vinduet og faren for smitte har nok påvirket dette ønsket om å få flyttet denne boden til det ønskede og naturlige sted for å plassere den, det er plass der.

Jeg har ikke økonomi til å bytte til en leilighet med bedre utsikt og flytte.

Når du har lest igjennom dette, mye veldig personlig, kan du da tenke deg å stemme for at fellesboden utenfor leiligheten min blir flyttet dit den egentlig har sin naturlige plass, tilsvarende de 3 andre bodene som står langs den blokka. Dette vil riktignok medføre at de får dårligere utsikt fra kjøkkenet i 2 leiligheter der.

23 Øvre Ravnåsen Borettslag



Med vennlig hilsen

John Thobru

Styrets vurdering:

Bygget består av en søppel-bod og to felles-boder. Styret har vært på befaring for å se på alternative plasser til boden for å finne løsninger som kan løse problemet for beboer, uten at det vil gå utover andre beboere. Hvorvidt planker kan gjenbrukes ved eventuell forflytning har ikke styret noen forutsetninger for å vurdere. En eventuell rivning av boden, vil medføre større belastning på de to andre felles-bodene mellom 81-95

Styret mener det ikke finnes noen gode alternative plasser til boden, uten at det vil gå utover andre beboere. Styret har stor forståelse for frustrasjonen til beboer, men all den tid vi ikke kan se et godt alternativ kan vi ikke gå inn for å flytte boden. Denne beslutningen må fattes av generalforsamlingen da det vil kreve 2/3 flertall for å kunne gjennomføre det. Dersom det stemmes for forslaget, mener styret det er riktig at det er beboer som tar regningen, da det er beboer som vil få glede av forflytningen.

Styrets innstilling:

Det stemmes mot forslaget.

Forslag til vedtak: Fellesboden utenfor leiligheten nr. 93 blir flyttet.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:
Andor Tellefsen Ravnåsveien 27 F

B. Som nestleder for 1 år
Jørgen Aagedal Sundt Ravnåsveien 61 C

C. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:
Andreas Nordal Ravnåsveien 67 D
Kirsti Mikalsen Ravnåsveien 61 F

Styremedlemmer som ikke er på valg:
Wigdis Ellisiv Tuvstein Ravnåsveien 45 F

D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:
1. Vibeke Vennemo Dyrhol Ravnåsveien 31 H
2. Karin Svendsen Værnes Ravnåsveien 55 E
3. Kjell Ove Listhaug Ravnåsveien 45 G

E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:
Andor Tellefsen Ravnåsveien 27 F

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:
Jørgen Aagedal Sundt Ravnåsveien 61 C

F. Som valgkomité for 1 år foreslås:
Ove Bevolden Ravnåsveien 61 B
Linda Stensnes Ravnåsveien 57 C

I valgkomiteen for Øvre Ravnåsen Borettslag

Ove Bevolden /s/
Linda Stensnes /s/

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid – mai -21 t.o.m. mars -22

Antall møter – digitale og fysiske

- Styremøter: 10
- Arbeidsmøter: 20-30
- Div. prosjekt/byggemøter, Con Rehab AS, Ateam AS, Ista, Obos Prosjekt AS og Ødegaard & Lund
- Årsmøte/generalforsamling
- 1 budsjettmøte og 1 regnskapsmøte, med forvaltningskonsulent i Obos

Diverse møter i forbindelse med El.bil-lading på privatparkeringa og individuell måling fjernvarme og varmtvann.

Arbeidsoppgaver utført:

- 10 søppelcontainere og paller for småelektrisk og maling satt ut, i perioden.
- Uteområdet mellom nr. 29C-G og 33C-G har blitt beplantet med busker, plastdekke er lagt og et enkelt overrislingsanlegg er installert.
- Con Rehab AS har lagt et nytt grått prøvebelegg på gangplanet mellom nr. 61 og 63. Dette har vist seg å være for glatt, og vil bli rettet opp på resterende gangplan i april-mai. Reparerte områder på reposer vil bli overmalt med riktig farge.
  Reparasjon av bro mellom 43-45 ble ikke påbegynt i fjor pga. mangel på bemanning i Con Rehab. Vil bli utført i løpet av året.
- Alle ventilasjonsvifter på tak og i garasje er skiftet – av firma Ateam Inneklimaservice AS. Serviceavtale er også inngått.
- Gjeste- og privatparkering ute, samt tilførselsvei til øvre- og nedre garasjeplan ble asfaltert. Også inngangspartier til nr. 59-61 og 63-65 samt gangvei mellom 57 og 59, fikk ny asfalt. Merking av plassene vil bli utført i april/mai.
- Vi har innhentet anbud på Elbil-ladeplasser på privatparkeringen.
- Vi er i gang med å installere OBOS-nøkkel. Dette vil gi beboerne våre mulighet til å åpne fellesdører med app eller brikke (foreløpig ikke fellesboder) Arbeidet ferdigstilles i løpet av våren 2022. Grunnen til dette er at vi ved en styring av tilganger til garasjer og fellesområder, har bedre oversikt over hvem som ferdes der. Nøkler blir ofte ikke levert til nye andelseiere og kommer derfor på avveie.
- Som et resultat av dette har vi endret vår avtale med Sikkerhetsgruppen som nå er her bare natt til lørdag og natt til søndag. Dette har vi spart ca. kr.100.000,- på i året.
- Arbeidet med garasjerehabilitering er i gang. Vi har hatt innledende møte med Obos Prosjekt og ekspert på betongrehabilitering, Ødegaard & Lund. Det er foretatt nye betongprøver og vi avventer rapport på disse. Prosjekteringsarbeidet er i gang og framdriftsplanen tilsier en anbudsrunde i april. Foreløpig arbeidsstart er satt til august 2022. Vi har blitt forespeilet 4-6 mnd. arbeidstid. Med tanke på støyproblematikken vil vi avklare med OBOS prosjekt om utsettelse av arbeidene til april 2023 da beboerene har mulighet til å oppholde seg mer utendørs.
- Solceller i borettslag.
  I forbindelse med at sak om installasjon av solcellepaneler ble nedstemt på forrige års generalforsamling, lovte vi å komme tilbake med erfaringer som Bertramjordet borettslag har gjort seg.
  De har deltatt i miljøprosjektet i EU-regi, hvor solceller har vært en viktig faktor. Her er deler av styreformann Oddvar Hansens erfaringer:

«Vi har nå solceller på alle våre 4 blokker. På EU-prosjekt blokka er solcellene montert vertikalt på veggene, mens de er lagt på taket til de tre siste blokkene. Det siste er nok det mest effektive, og vi forventer en betydelig produksjon etter hvert som dagene blir lengre.
Vi har mottatt ca kr.780.000,- fra ENOVA via Klima – og energifondet i Oslo, slik at netto kostnad for å legge solceller på de tre siste blokkene er ca.2.300.000,-
Men: Solceller på taket av blokkene kunne vi ikke ha lagt uten at vi hadde flere grunner til å montere et stillas. Stillas koster for tre bokker rundt kr.8.000.000,-.

Viktig å vite: Den strømmen vi produserer kan bare benyttes i fellesområdene (lys i fellesområder, ventilasjonsvifter, lys i garasjer, utelys og lading av el-biler). I og med at produksjonen skjer på dagen, mens behovet er størst på andre tider av døgnet, blir mye av overskuddsstrømmen solgt til Elvia til spotpris. Det er i og for seg ok, men slik systemet fungerer er spotprisen høyest på de tider av døgnet hvor vi produserer lite.
Min hovedkonklusjon er likevel at med de energiprisene vi ser for oss i framtiden, kan solceller sjelden bli feil. Dette gjelder spesielt på slike steder som hos Øvre Ravnåsen borettslag hvor det er like enkelt å montere solceller som å henge opp blomsterkasser.»

Økningen av fjernvarmeutgiftene tvang oss til å øke fellesutgiftene fra april -22 og ut året. Som en konsekvens av dette, har styret saumfart budsjettet for å finne poster med potensiale til besparelser.
Dette er hva vi foreløpig har registrert/utført:

- Fjernet gitterporter til søppelskur i nr. 25-49. Antatt besparelse ca. kr.5.000,-. Renholds-etaten tar seg ekstra betalt for å låse opp dører.
- Kuttet i posten vakthold med ca. 100 000,-.
- Sjekke søppelskur onsdager – dagen før tømming - for å fjerne overflødige søppel-beholdere. Vi betaler for antall og størrelse.
- Færre utsettinger av avfallscontainer på parkeringsplassen.
- I tillegg ser vi også at prosjektet med installasjon av målere for faktisk forbruk av vann, som ble utført i 2020, har vist seg å være en suksess. I perioden 31.11-20 til 31.11-21 fikk vi tilbakeført ca. kr.174 000,-. En besparelse på ca. 18%. Og dette i en periode med hjemmekontor og ekstra forbruk av vann. Vi håper på over 20% besparelse i inneværende år. Det betinger at vi ikke lar kraner stå å renne eller cisterner lekke. Alle lekkasjer må meldes så raskt som mulig!
  Inkludert det vi tjente på omleggingen i fjor. 4 mndr. og tilbakebetaling av for mye innbetalt avgift over 12 år, på til sammen ca. kr.240 000,-, har vi nå nedbetalt 2/3 av installasjonskostnadene.

Styret
Har kontor ved inngang nedre garasjeplan, med kontortid siste tirsdag i mnd, med unntak av juli og desember – mellom kl. 18-19. Styretelefon: 992 59 213, og e-post: Ovreravnasen@styrerommet.no

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

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Vaktmester
Øvre Ravnåsen Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Christiania Drift & Vedlikehold 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 avtale med Sikkerhetsgruppen Nordstrand om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse, kan vektertjenesten kontaktes på 23 03 07 70. Ring styretelefonen først for å forvisse deg om at du ikke får regningen for utrykning.

Postkasser/postkasseskilt
Alle skal ha likt postkasseskilt. Det er ikke tillatt å lage sitt eget. Det er utarbeidet en mal for hvordan navn og adresse skal skrives. Dette finner du på Vibbo. Her kan du også bestille skiltet direkte. Etter ca. to uker får du det i postkassen din.

Privatparkering
Borettslaget har parkeringsplasser til utleie. Ta kontakt med Obos Tveita for leieavtale på tlf. 23 16 51 00.
Korttidsleie: Styret disponerer 2 plasser på privatparkeringen som kan leies etter avtale med styret, i kortere perioder. (minimum 1 mnd) for kr.300,- pr. mnd.

Etter at det er innført nye regler i Burettslagslova § 5-11 a, kreves det at borettslaget på egen privatparkering må etablere ladepunkt/er for felles bruk. Det jobbes med saken og det vil i løpet av året etableres et visst antall.

Gjesteparkering
Er fortrinnsvis ment for gjester, men beboere kan parkere i 1 time.
Maks parkeringstid for gjester er 3 dager – uansett om bilen flyttes i mellomtiden. Får du f. eks besøk av håndverkere, eller gjester og har behov for lengre opphold, kan du søke om parkeringstillatelse hos: pservice.no – «søk p-tillatelse»

Nøkler
Nytt nøkkelsystem (OBOS nøkkel) blir lansert i løpet av våren, Brikker og egen mobil-app erstatter de gamle nøklene. Hver beboer gis bare tilgang til de bodganger og garasjedører som de har behov for.
De gamle nøklene/fjernkontrollene vil bli faset ut etter hvert.
Følg med på Vibbo og ved oppslag.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57207388. 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.

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
Hver leilighet har fått utlevert to røykvarslere samt pulverapparat. Det er borettslagets ansvar å anskaffe utstyret, mens det er andelseiers ansvar å montere og 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 godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Korttidsutleie (airbnb) skal varsles til styret. Se Husordensreglene.

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Øvre Ravnåsen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Fjernvarme
Øvre Ravnåsen borettslag får levert fjernvarme fra Fortum.

Strømavlesning
Dagens strømmålere er automatisk avleste, som betyr at du ikke behøver å lese av målerstanden ved oppsigelse. Du sier opp avtalen din på strøm gjennom din valgte strømleverandør, nettleieabonnementet ditt vil automatisk avsluttes når din strømleverandør har behandlet oppsigelsen din.
I forbindelse med innføringen av Elhub (Statnett sin nye dataløsning) har strømbransjen og NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat) blitt enige om at det er strømleverandør som skal gjennomføre denne oppgaven.

Endringer du gjør hos en strømleverandør, blir så automatisk oppdatert hos netteier. Dette for at du som kunde skal slippe å kontakte både strømleverandør og netteier.

Kabel-TV
Multinett er vår nettleverandør og Telia signalleverandør. Alle henvendelser vedr. TV skal gå til Telia. Kostnadene for leveranse av tv-signaler betales via husleien.
Alle har 10mb data via tv-boksen.

Internett
Den enkelte beboer står fritt til å velge internettleverandør.

Parabol
Det er søknadsplikt til styret om montering av alle typer antenner.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseiere utarbeide energiattest for sin bolig.

Rørlegger
Vi har rammeavtale med VVS-gruppen, tlf.22 04 04 06
Husk at ved oppgradering av bad og toalett må du søke styret, samt kunne dokumentere at du har brukt kvalifisert rørlegger ved ferdigstillelse. Ellers kan du bli erstatningsansvarlig ved eventuelle senere lekkasjer. Fjerning av radiator eller omlegging av rør ved flytting av primærrom, er søknadspliktig. Se for-øvrig Vedtektene og beboers vedlikeholdsplikt.

Ventilasjon
Borettslagets ventilasjonsanlegg er et såkalt mekanisk avtrekkssystem, hvor vifter på takene trekker brukt luft ut av leilighetene.
Spalter over vinduer og luker sørger for at ny luft blir trukket inn i leilighetene via avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett. Viftene har økt hastighet ca. kl.07.00-10.00 og 15.00-18.00.
Viktig at disse ventilene er åpne og at luft også kommer inn under – eller via åpne innerdører. Dette for å hindre sopp- og muggdannelse.
Merk at det er forbudt å koble komfyravtrekk til kjøkkenventil. Bruk kullfilter. Det er ikke tillatt med elektriske vifter koblet opp til ventiler på bad og wc.

El-bil i garasjen
Ladeinfrastruktur er lagt oppi begge plan, og alle som eier garasjeplass og ønsker seg lader til el- eller hybridbil kan nå kjøpe dette når som helst. Bestilling skjer gjennom vår installatør, Ladeklar:
https://ladeklar.no/bestilling

Bakgrunnen for tiltaket er både den nye borettslagsloven, som gir andelseiere med parkeringsplass rett til å anlegge ladepunkt (fortsatt underlagt borettslagets premisser), samt å heller før enn senere komme ut av en teknisk blindvei med å etterkomme en framtidig mangedobling av antall ladeplasser (fra tidligere 10). Dette kan fort bli aktuelt om regjeringen mener alvor om at alle nye personbiler som selges skal være nullutslippsbiler i 2025.

Finansielt: På anbefaling av Obos er infrastrukturen en felleskostnad. Det samme ville et uteanlegg være, for de som ikke har fast parkeringsplass. Prioriteringen av garasjeplassene er lett å begrunne utfra et kost/nytte-forhold, selv om vi regner med at utelading også vil bli aktuelt. Arbeidsgruppa for elbillading undersøkte også modeller for leie av ladere, men anbefalingen for garasjen, basert på totalkostnadene i et 30-årsperspektiv, var at det trolig lønte seg å eie infrastrukturen, spesielt fordi kommunen støtter 20% av denne investeringen.

Omsetning av boliger i 2021
Det er omsatt 17 boliger i løpet av 2021. Gjennomsnittsprisen på 2- roms var kr 3 268 143, 3-roms kr 3 760 000 og 4-roms 3 625 000.

Rom	Antall solgte	Laveste pris	Høyeste pris	Gjennomsnittspris
2-roms	7	2 800 000	3 305 000	3 062 143
3-roms	5	3 000 000	5 000 000	3 760 000
4-roms	5	3 275 000	3 850 000	3 625 000

Større vedlikehold og rehabilitering

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 belegg. Uteområdet mellom nr. 31-35 ble beplantet med busker, etter forespørsel fra Grøntgrupppa. Ble lagt ny duk som skal hindre ugress, samt et enkelt vanningsanlegg. Nytt prøveparti grått belegg 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 belegg 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	Utskiftning vinduer. 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 fasader. 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/søppelboder 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. 30 veggstykker i nr. 25-49 og 2 i nr. 51-69. Aktiv rørinspeksjon fullførte vedlikeholdsspyling av avløpsrør på kjøkken 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. 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.
2016	Vedlikeholdsspyling av rør fra kjøkken og bad, ved Aktiv Rørinspeksjon. Nye (provisoriske) tretrapper erstattet jerntrappene på garasjetaket. Firmaet LOFT startet montering av skilt i brl. Nytt tak og elektrisk ventilasjon i trappehuset til garasjeanlegget. Oppstart av prosjekt 1: Maling av borettslaget og diverse overflatebehandling Oppstart av prosjekt 2: Utskifting av vinduer/dører.

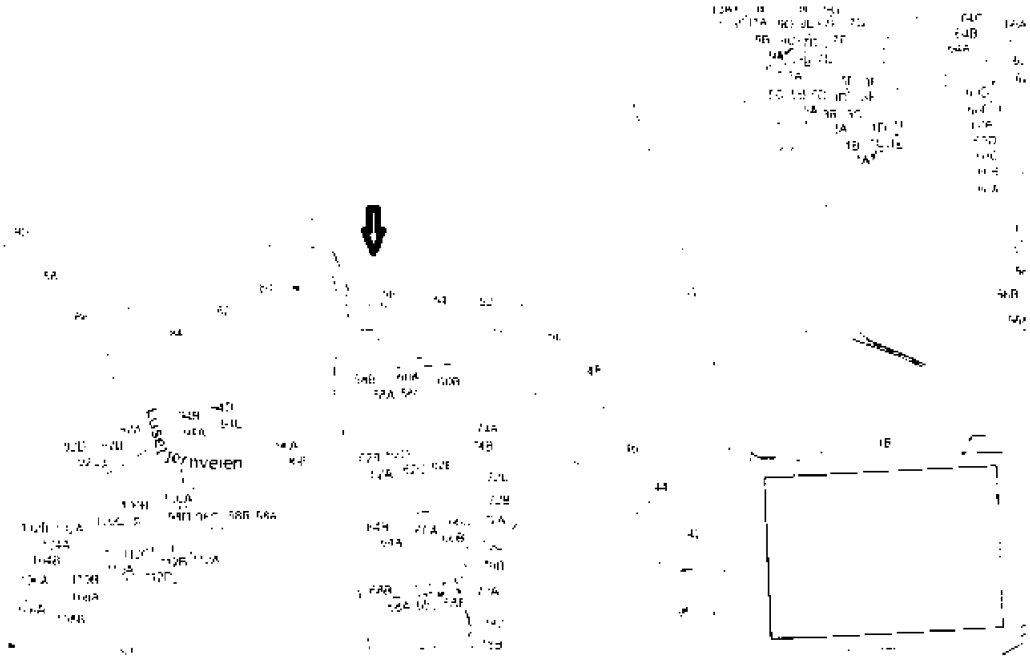
2015	Lagt nytt garasjetak. Etablert 2 små og en stor samværsgruppe med Pergola på garasjetaket. Montert flere nye takplater i øvre garasjeplan samt tetting av sprekker i gulv. Innhentet tilstandsrapport fra Opak. Dette er ment som grunnlag for videre arbeid med vedlikehold. Erstattet papircontainer ved malerbod med 3 nye brannsikre containerhus. Lagt beslag på brystninger i leiligheter som vender ut mot garasjetaket.
2013	Montert ekstra nødlys i garasjeanlegget. Ferdigstilt maling av gjerder på gangplan.
2012	Byttet fritthengende stålbalkonger. Byttet gjerder, skillevegger og levegger på gate og gangveiplan. Byttet armaturer til miljøvennlig type og monterte sensorstyring i garasjeanlegget. La nye takplater over 23 parkeringsplasser i garasjen. Byttet fjernbetjeningen på garasjeportene.
2011	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
2010	Rehabilitering av terrasser med skifte av membran og isolasjon, tilleggsisolering og bytte av heller. Installasjon av avrenning fra blomsterkasser. Utskifting av brannvernutstyr. Internkontroll av el-anlegget. Internkontroll av ventilasjonsanlegget. Gjerder er skiftet. Beplantning beskåret.
2009	Rehabilitering av alle tak, med 20 cm tilleggsisolasjon. De fleste gjerder på gangplan ble skiftet. Støvsuging/rens av ventilasjonsanlegg. Det er montert fartsdumper i garasjen.
2008	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.
2007	Skifte av 10 panelvegger som var dårlige. Skifte av belegg på 2 reproer Diverse utskiftninger på lekeplassen. Grøntmiljø har plantet inn en del planter hvor det i 2006 ble fjernet Skiftet membran på en terrasse.
2006	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.
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.

33 Øvre Ravnåsen Borettslag

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 saltutfellinger. 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 garasjanleggets 2. etasje.
1995	Ombygging av kabel-TV anlegget.
1993	Alle leiligheter ble beiset.
1992	Satt opp tak over inngangspartiene.

34 Øvre Ravnåsen Borettslag

Kart til Nordstua, Lusetjernveien 56 (inngang baksiden)



36 Øvre Ravnåsen Borettslag

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
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.